

Número de registre [REDACTED]  
Data de presentació 24/05/2023 [REDACTED]

**DADES PERSONALS**

Nom i Cognoms	[REDACTED]	Número,	[REDACTED]
Domicili	[REDACTED]	Provincia	[REDACTED] C.P. [REDACTED]
Població	[REDACTED]	E-mail	[REDACTED]
Telèfon	[REDACTED]	Fax	[REDACTED]
NIF	[REDACTED]		
En representació de		NIF	

Qui subscriu formula sol·licitud a l'Excma. Sra. Alcaldessa-Presidenta de l'Ajuntament de Barcelona, en els termes següents:

**PETICIÓ**

Registre electrònic de l'Ajuntament de Barcelona

**DADES DE LA SOL·LICITUD**

**ASSUMPTE:**

Alegaciones en término de trámite de información pública a la aprobación inicial de la Ordenanza Reguladora de la Sujeción de Inmuebles destinados a vivienda a los derechos de tanteo y retracto

**EXPOSICIÓ DE FETS I RAONS:**

Se adjuntan alegaciones a su articulado

**PETICIÓ:**

Se solicita que sean tomadas en consideración.

Sol·licitud registrada mitjançant una identificació electrònica de persona física, en nom propi.

**DOCUMENTS APORTATS**

T400i01 - Document 1



[REDACTED] en el trámite de información pública y alegaciones previsto para la *"Ordenanza Reguladora de la Sujeción de Inmuebles destinados a vivienda a los derechos de tanteo y retracto en desarrollo de la Modificación del Plan General Metropolitano para la declaración de área de tanteo y retracto a la ciudad de Barcelona y definición de los términos de edificación en el término municipal de Barcelona"*, presenta las siguientes,

#### **ALEGACIONES:**

##### **1. Artículo 3.**

No hace referencia alguna a la necesidad de que la delimitación de las áreas específicas de tanteo y retracto sea objeto de constancia en el folio de abierto a las fincas afectadas en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172.5 de la Ley de Urbanismo de Catalunya, 136.4 c) de la Ley de Derecho a la Vivienda de Catalunya, y 83 y siguientes del RD 1093/97 de 4 de julio, sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.

##### **2. Artículo 4.**

La delimitación de las transmisiones sujetas, con la sola indicación de que son tales las "transmisiones onerosas", resulta, al igual que ocurre con la MGPM o el DL 1/2015, excesivamente amplia e imprecisa, en la medida en que existen transmisiones onerosas en las que, por no ser fungible la contraprestación a satisfacer por el adquirente, no resulta posible que el Ayuntamiento o el tercero sustituyan la prestación a satisfacer o satisfecha por el adquirente (permutas, operaciones societarias con contraprestación en acciones o participaciones), y en las que el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto provoca, en realidad, ventas forzosas por un precio determinado unilateralmente por la Administración.

##### **4. Artículo 9.2**

La exigencia de que la comunicación a realizar por el propietario de su intención de transmitir haya de realizarse en cualquiera de los registros municipales es contraria a lo previsto en el artículo 174.5 TRLU, para el caso de que los derechos de tanteo y retracto que regula la Ordenanza concurren con algún otro titularidad de otra Administración pública, pues en tales casos debe admitirse como suficiente la comunicación realizada a cualquiera de las administraciones titulares de derechos de tanteo y retracto.

##### **5. Artículo 10.**

[REDACTED] La documentación exigida para realizar la comunicación de la intención de transmitir es la misma que la que resultaría exigible para autorizar la escritura de compraventa. La falta de aportación de alguno de tales documentos o suspende el transcurso del plazo de dos meses durante el cual el Ayuntamiento puede ejercitar su derecho de tanteo, provocando, con ello, la posibilidad de que, como frecuentemente ocurre, la imposibilidad de disponer de alguno de tales documentos con antelación al otorgamiento de la escritura genere trabas en el tráfico inmobiliario más allá de las mínimas necesarias. Debe regularse el deber del Ayuntamiento de comunicar la decisión de no acudir al tanteo a la mayor brevedad, cuando de la documentación aportada tenga información para considerar que no le interesen las condiciones previstas, aun en el caso de que no se aporte alguno de los documentos previstos en la ordenanza.

## 6. Artículo 16.2

- La previsión de que en el supuesto de que la persona propietaria del inmueble no comparezca a la formalización de la escritura de compraventa, *"el acto administrativo de ejercicio del derecho de tanteo es título suficiente para que el Ayuntamiento de Barcelona o, si es el caso, la persona designada como beneficiaria, efectúe la inscripción de la adquisición"*, carece, claramente, de todo soporte legal, por las siguientes razones:

- o Atribuye al derecho de tanteo un efecto que no resulta de su contenido típico, pues no cabe entender que el mero hecho de no comparecer al otorgamiento de la escritura, en los términos notificados por el Ayuntamiento, pueda provocar, por sí sola, la transmisión del dominio a favor de la corporación municipal o de la persona designada como beneficiaria. Tal efecto no está previsto ni en la regulación básica que de los derechos de tanteo y retracto, tanto legales como voluntarios, establece el CCCat (cfr. arts. 568. y siguientes), ni en la regulación específica de los derechos de tanteo establecidos para la creación o ampliación de patrimonios públicos de suelo y vivienda a que se refieren los artículos 172 a 174 de la Ley de Urbanismo de Cataluña. Tal efecto constituiría una venta forzosa, en caso alguno incluida dentro del contenido típico del derecho de tanteo, que solo atribuye a su titular la posibilidad de colocarse en la posición del futuro comprador, pero que no excluye la necesidad de que el propietario preste su consentimiento para que tenga lugar la celebración del contrato de compraventa y, producida la tradición instrumental, la transmisión del dominio. La notificación de la intención de transmitir en determinadas condiciones no puede entenderse como un precontrato que implique un consentimiento anticipado a la adquisición en determinadas condiciones, ni por un eventual comprador privado, ni por la Administración que ejercite el tanteo. Por tanto, la falta de emisión por el propietario de la declaración de voluntad no podrá dar lugar a entender transmitido el dominio, sino a que tengan lugar las consecuencias patrimoniales previstas por el derecho civil para la ruptura de los pactos o acuerdos precontractuales. Es por ello que el artículo 15 de la Ordenanza establece que la resolución por la que se acuerde el ejercicio del derecho de retracto el Ayuntamiento expresará "la voluntad y compromiso de ejercer el tanteo....". Así, si la transmisión queda pendiente de una declaración de voluntad posterior del Ayuntamiento, para adquirir, no puede entenderse que no quede también sujeta a una declaración de voluntad posterior del propietario cuyo derecho de propiedad se limita.

Entender lo contrario supone atribuir al llamado por la Ordenanza "derecho de tanteo" el contenido propio de un derecho de opción legal, que atribuyera a su titular la potestad de imponer la transmisión en determinadas condiciones predeterminadas. Derecho que no está previsto en el marco normativo que sirve de base a la regulación de los derechos de tanteo y retracto establecida en la Ordenanza.

- o Aun en el caso de que pudiera entenderse que el Ayuntamiento de Barcelona, no obstante la ausencia de un marco normativo que lo permita, puede establecer, vía ordenanza, un derecho de opción legal que genera una restricción de la propiedad privada que concluye en una transmisión forzosa de aquella, lo cierto es que la



previsión de que la falta de comparecencia del propietario provoque, por sí sola, que el acto administrativo de ejercicio del derecho de tanteo sea suficiente para inscribir la transmisión en el Registro de la Propiedad, es contraria a las normas siguientes:

- Las que sujetan la transmisión de los derechos reales a la concurrencia de un título que sirva de causa a la transmisión y un acto material de carácter traditorio, de puesta a disposición del adquirente. Atribuir tal eficacia a un acto administrativo que se limita a declarar ejercitado un derecho de tanteo, sin que ello venga acompañado de acto material alguno de ocupación o, al menos, de una tradición instrumental a través del otorgamiento de una escritura pública, resulta contrario a los principios básicos resultantes de los artículos 531.1 y siguientes del CCCat, y 19 y 113 de la LPAP.
- Las que sujetan a la competencia exclusiva del Estado la regulación de los registros e instrumentos públicos (cfr. art.149.1.8 CE) y, por tanto, la determinación del título público en cuya virtud puede procederse a la práctica de inscripciones en el Registro de la Propiedad. Tanto la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, como la Ley 1/2002 de Patrimonio de las Administraciones Públicas de Catalunya limitan la posibilidad de inscribir transmisiones en virtud de documento administrativo a los supuestos de cesiones gratuitas interadministrativas, exigiendo escritura pública para todo supuesto en que intervengan particulares. Sólo la transmisión forzosa resultante de un expediente expropiatorio, formalizada en acta de ocupación y pago o consignación, exceptúa dicha regla general.
- Las normas básicas de procedimiento administrativo, que imponen intervención suficiente del administrado en el procedimiento, máxime cuando la resolución de este ha de provocar la pérdida del dominio. En efecto, la Ordenanza en proyecto no distingue según la causa que haya dado lugar a la falta de comparecencia, ni regula notificación, ni audiencia, ni recurso alguno que asista al propietario frente al efecto traslativo automático que su falta de comparecencia en la notaría designada por el Ayuntamiento da al acto administrativo de ejercicio del derecho de retracto. (cfr. arts.24 CE y 40 y siguientes de la LPAC).

#### **Artículo 19.**

La obligación de comunicar la transmisión ya realizada al Ayuntamiento, mediante presentación de la copia de la escritura autorizada en cualquiera de los registros municipales carece de soporte legal tanto en el TRLU como en la LDV, y no está prevista en la MPGM que la ordenanza desarrolla. Debe añadirse que tal comunicación resulta además superflua, en todos aquellos casos en que, previas las comunicaciones oportunas, el Ayuntamiento haya decidido no ejercitar el derecho de tanteo.

En Barcelona, a 24 de mayo de 2023,



