



Barcelona, 16 de juny de 2023

Sr. Gerard Capó Fuentes

Gerent

Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

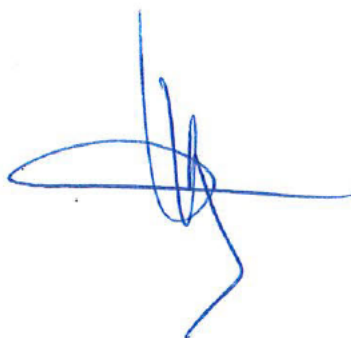
C. Doctor Aiguader, 26-36

08003-Barcelona

Distingit senyor,

Adjunto Informe i propostes de la Junta Directiva del Col·legi Notarial de Catalunya, en la seva sessió de 6 de juny de 2023, en relació amb l'Ordenança Reguladora de la subjecció d'immobles destinats a habitatge als drets de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona en desenvolupament de la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, al terme municipal de Barcelona.

Molt atentament,





INFORME I PROPOSTES DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL COL·LEGI NOTARIAL DE CATALUNYA EN RELACIÓ A L'ORDENANÇA REGULADORA DE LA SUBJECCIÓ D'IMMOBLES DESTINATS A HABITATGE ALS DRETS DE TANTEIG I RETRACTE EN DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA DECLARACIÓ D'ÀREA DE TANTEIG I RETRACTE A LA CIUTAT DE BARCELONA I DEFINICIÓ DELS TERMINIS D'EDIFICACIÓ, AL TERME MUNICIPAL DE BARCELONA

De l'estudi de la proposta d'ordenança, resulten les següents qüestions que, en cas de considerar-se adequades, podrien ser objecte de modificació en el sentit que a continuació es fa referència, d'acord amb els arguments que s'exposaran:

Article 10.1

En la comunicació que ha d'incloure la informació i adjuntar els documents que s'indiquen a continuació, falta incloure **el títol de propietat** que és el document que justifica el dret que tingui el transmissent sobre l'immoble. La nota simple registral de l'immoble no sempre reflexa la realitat de la titularitat de l'immoble ni les càrregues, doncs la inscripció no és obligatòria per regla general i hi ha transmissions que els titulars no inscriuen, a banda que la referida nota no és fefaent.

Redacció proposada:

Article 10. Contingut de la comunicació

1. En la comunicació, d'acord amb el tipus d'immoble de què es tracti, s'hi ha d'incloure la informació i adjuntar els documents que s'indiquen a continuació:

e) Identificació de l'immoble, adjuntant testimoni notarial del títol de propietat i la nota simple registral de l'immoble o bé de la totalitat de les entitats que integren l'edifici en cas d'estar dividit horitzontalment, amb vigència no superior a 30 dies, i identificació de la referència cadastral, amb presentació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la/-s finques.

Article 10. 2

Quan es tracta de transmissió d'accions o participacions socials d'una societat titular d'immobles subjecte a dret de tanteig i retracte, l'article 10, relatiu al contingut de la comunicació per l'exercici del tempteig, no menciona l'escriptura pública d'adquisició d'accions o participacions. S'ha de recordar que els títols d'adquisició de les accions i participacions, com a regla general, no es registren en el Registre Mercantil, que no dona publicitat de la seva titularitat. En aquest sentit, si una persona és titular d'unes participacions d'una societat limitada en virtut d'una herència, permuta o compravenda, aquesta titularitat constarà en escriptura pública i no en el Registre Mercantil. Per això proposem que a l'article

10 consti, com a contingut de la comunicació, l'escriptura pública de la qual resulti, en el seu cas, la titularitat de les accions o participacions socials.

Redacció proposada:

Article 10. 2. *Quan es tracti de transmissió d'accions o participacions socials d'una societat titular d'immobles subjecte a dret de tanteig i retracte en els termes previstos a l'article 4.2, caldrà aportar la documentació següent:*

e) Certificació de l'acord societari pel qual s'aprovi la transmissió de les accions o participacions juntament amb el testimoni notarial del títol de propietat de les accions o participacions.

Article 16.2

- En relació a l'article 16, proposem que en cas que la persona propietària de l'immoble o de les accions o participacions no comparegui a la formalització de l'escriptura de compravenda, s'atorgui unilateralment per l'Ajuntament de Barcelona una escriptura d'adquisició en la qual es protocol·litzi la resolució administrativa d'exercici del dret d'adquisició preferent. Considerem més adient la forma pública notarial que la mera forma administrativa, com a mitjà d'adquisició dels immobles i de les accions o participacions, doncs és la forma més habitual en el tràfic. A més a més, aquesta forma donarà més seguretat jurídica i estalviarà possibles impugnacions posteriors si l'acte unilateral de l'Ajuntament és formalitzat davant d'un funcionari diferent de la seva pròpia Administració, i acreditant la notificació a la persona propietària que no compareix.

Redacció proposada:

Article 16. *Formalització del dret de tanteig*

2. *En el supòsit que la persona propietària de l'immoble no comparegui a la formalització de l'escriptura de compravenda, l'Ajuntament de Barcelona o la persona designada com a beneficiària atorgarà unilateralment l'escriptura de compravenda protocol·litzant l'acte administratiu d'exercici del dret de tanteig i la notificació realitzada a la persona propietària no compareixent. No obstant, l'Ajuntament de Barcelona també pot separar-se unilateralment del compromís de compra amb total indemnitat.*

Article 20.2

Proposem la supressió de la referència a la inscripció en el Registre Mercantil, ja que una venda o una transmissió hereditària d'accions o participacions no s'inscriurà mai en el Registre Mercantil. Només en cas d'augment de capital, la nova titularitat de les accions o participacions resultants de l'augment s'enviarà al Registre Mercantil mitjançant la corresponent escriptura pública. I la publicitat que s'obté d'una mera consulta a la web de registradores.org no dona publicitat al número de participacions creades o als immobles aportats en l'augment de capital. Per tant, no considerem adequat que el termini per l'exercici del dret de retracte



comenci en aquests casos en la data d'inscripció del document públic en el Registre Mercantil.

Redacció proposada:

Article 20. Exercici del dret de retracte

2. El dret de retracte es pot exercir des de la data de presentació de l'escriptura de transmissió d'acord amb l'article 19 o, si no es fa aquesta presentació, des de la data en què l'Ajuntament de Barcelona hagi tingut coneixement de la transmissió subjecta als drets de tanteig i de retracte o de llur inscripció en el Registre de la Propietat.

Respecte a la Disposició addicional segona, comuniquem que el nom oficial actual del Col·legi és el de **Col·legi Notarial de Catalunya** i no el de "Col·legi de Notaris de Catalunya".

Barcelona, 16 de juny de 2023

EL DEGÀ,



Signat

