

## **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**

### **Preàmbul**

1.

Des de la seva introducció per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, la legislació urbanística de Catalunya ha regulat els drets de tanteig i de retracte entre els diferents instruments de la política de sòl i d'habitatge dels quals poden servir-se els municipis amb la finalitat de constituir o incrementar el patrimoni municipal del sòl i d'habitatge, així com per desenvolupar els seus objectiu en aquests àmbits.

Posteriorment, la regulació d'aquests drets es va incorporar en el capítol IV del títol cinquè (articles 164 a 166) del Text refós de Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'on va passar al capítol IV del títol cinquè (articles 172 a 174) del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

En aquest marc normatiu, va tenir un evident impacte la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que va donar una nova dimensió als drets d'adquisició preferent a favor de l'administració pública. De fet, ja la pròpia disposició addicional tercera del Decret legislatiu 1/2010 estableix que les determinacions del Text refós referents als drets de tanteig i retracte s'han d'entendre complementades, en matèria d'habitatge, pel que disposa la Llei 18/2007.

Així, per complir els objectius dels plans locals d'habitatge i satisfer l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials, facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis o evitar l'expulsió d'ocupants o d'altres processos especulatiu, la Llei 18/2007 faculta als municipis per delimitar àrees en les quals puguin exercir-se els drets de tanteig i retracte en unes condicions determinades. En aquest sentit, l'article 15 de la indicada llei habilita als ajuntaments a delimitar àrees en què es subjecta el dret d'adquisició preferent sobre edificis plurifamiliars sencers utilitzats com habitatge o sobre habitatges concrets; àmbit que posteriorment s'ha estès a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirecta a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'algun dels esmentats edificis d'habitatges.

La Llei 18/2007, en definitiva, ha ampliat l'abast dels drets de tanteig i de retracte més enllà de les finalitats a les quals apareixien vinculats en la legislació urbanística, atorgant-los un paper rellevant de cara a la consecució d'objectius de política social directament connectats amb el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat regulat en l'article 47 de la Constitució espanyola.

La situació específica dels immobles provinents de processos d'execució hipotecària va donar lloc a l'aprovació del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. L'article 2 d'aquest Decret llei regula l'exercici dels esmentats drets de tanteig i de retracte en relació amb la transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb

garantia hipotecària que estiguin situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007.

D'altra banda, l'apartat 3 de la disposició addicional setena de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, atorga una competència indistinta a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i a l'Ajuntament de Barcelona per exercir els drets de tanteig i de retracte regulats en l'article 2 del Decret Llei 1/2005, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

Aquest marc normatiu culmina amb la promulgació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, i de la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, administratives i del sector públic i de creació de l'Impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

Entre les diferents mesures que regula el Decret Llei 17/2019, cal destacar que estén els drets de tanteig i retracte en processos d'execució hipotecària a tots els municipis de Catalunya i els refereix tant a la primera transmissió com a les posteriors que s'exerceixin sota la vigència del Decret Llei 1/2015, la qual s'amplia, pel que fa a l'exercici d'aquestes mesures, fins a 12 anys des de la seva entrada en vigor. De la mateixa forma, aquesta disposició amplia i concreta l'exercici del dret de tanteig i retracte, com instrument que permet potenciar les polítiques públiques de sòl i habitatge, tot incidint en el marc regulador tant del Text refós de la Llei d'urbanisme com de la Llei del dret a l'habitatge.

Per la seva banda, les modificacions que la Llei 5/2020 introdueix en el Text refós de la Llei d'urbanisme també abasten la regulació dels drets de tanteig i retracte. En aquest sentit, es modifica la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 172 de l'esmentat Text refós per tal d'excloure de l'àmbit objectiu del dret de tanteig i retracte les transmissions d'accions entre societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar.

Així mateix, és d'aplicació el que disposa la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes en matèria d'habitatge, així com el que estableix la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. En darrer terme, la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona, estableix a l'article 112 que l'Ajuntament de Barcelona ha de promoure totes les accions i tots els serveis que facilitin la integració i la participació de les dones en la societat i evitin la discriminació per raó de gènere.

## 2.

Mitjançant acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, adoptat en sessió de data 5 de desembre de 2018, es va aprovar definitivament la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i de retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, del municipi de Barcelona, publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 7772, de data 20 de desembre de 2018. La Modificació esmentada, promoguda per l'Ajuntament de Barcelona per tal d'impulsar la política de sòl i habitatge a la ciutat, regula les condicions essencials del règim jurídic dels drets de tanteig i retracte susceptibles de ser exercitats per l'Ajuntament de Barcelona.

Es declara com a àrea subjecta als drets de tanteig i de retracte la totalitat del terme municipal de Barcelona, sense perjudici de la possibilitat de declarar àrees específiques de tanteig i de retracte en desenvolupament de la pròpia Modificació del Pla general metropolità. La Modificació concreta els objectius als quals obeeixen tant la declaració de tot el terme municipal de Barcelona com àrea subjecta als drets

d'adquisició preferent, com l'exercici pròpiament dit d'aquests drets, i especifica els immobles que es consideren subjectes als drets de tanteig i de retracte, així com els negocis jurídics sobre els immobles que poden donar lloc a l'exercici d'aquests drets d'adquisició preferent. Així mateix, defineix uns criteris generals que han de presidir l'exercici dels drets de tanteig i de retracte; i ordena la creació d'ofici per a l'Ajuntament de Barcelona d'un cens a l'efecte de donar publicitat tant a les àrees de tanteig i de retracte delimitades en expedients singularitzats.

La regulació continguda en les Normes urbanístiques de modificació del Pla general metropolità no esgota la regulació dels drets de tanteig i retracte, atès que el seu article 7 duu a terme una remissió normativa a una posterior ordenança municipal amb l'objecte de concretar els aspectes de procediment necessaris, el funcionament del cens, els requisits de publicitat i confidencialitat, així com precisar i desenvolupar els criteris per a l'exercici d'aquests drets. Així mateix, es determina que l'ordenança podrà regular les condicions en què el dret de tanteig i retracte pot correspondre, a més a més de l'Ajuntament de Barcelona, a entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant i els supòsits i condicions en que podrà ser exercit per l'Ajuntament de Barcelona en benefici dels promotors socials a què fa referència l'article 51 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o dels subjectes a què fa referència l'article 87.3 de la mateixa Llei.

Han afectat la Modificació del Pla general metropolità les sentències dictades per la secció tercera de la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya números 4768 (recurs 50/2019) i 4769 (recurs 48/2019), totes dues de data 2 de desembre de 2021, que han anul·lat la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i de retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, del municipi de Barcelona, en l'aspecte que contempla els terrenys no edificats, i en quant a la necessitat d'aplicar les garanties previstes als articles 174.1 i 2 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i 226.2 i 3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Aquestes sentències van adquirir fermesa en dates 9 i 7 de maig de 2022, respectivament.

La promulgació, amb posterioritat a l'aprovació definitiva de l'esmentada Modificació del Pla general metropolità, del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, i, en menor mesura, de la Llei 5/2020, del 29 d'abril, comporta que l'ordenança s'hagi d'ajustar a aquest nou marc normatiu pel que fa a la regulació dels drets de tanteig i retracte. En aquest sentit, i a títol d'exemple, s'ha eliminat la possibilitat que les entitats urbanístiques especials o l'administració actuant siguin titulars dels drets d'adquisició preferent, i s'ha exclòs el dret de tanteig en les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar. Aquesta modificació també va afectar l'article 174 TRLUC i va derogar l'article 226 del Decret 305/2006, de 18 de juliol. Amb la present ordenança es dona compliment a la indicada remissió i habilitació normativa continguda en l'article 7 de les Normes urbanístiques de la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i de retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, del municipi de Barcelona.

En aquesta ordenança es tenen en compte els objectius del Pla per la Justícia de Gènere 2021-2025, potenciant la continuació i el reforç de les mesures del Pla pel Dret a l'Habitatge, especialment aquelles que tenen a veure amb monomarentalitat i amb la violència masclista, per tal de contribuir a reduir les desigualtats de gènere en l'accés a l'habitatge.

La regulació continguda en aquesta ordenança s'ajusta als principis contemplats en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. En concret, compleix amb els principis de necessitat i

eficàcia, ja que es tracta de l'instrument més adequat per garantir que la normativa s'aplica d'un mode homogeni en tot el municipi, cosa que garanteix l'interès general. També s'adequa al principi de proporcionalitat, ja que conté la regulació imprescindible per atendre les necessitats que cal cobrir, i les obligacions i càrregues que s'imposen a les persones destinatàries són les necessàries per a complir les finalitats d'interès general perseguides. Quant als principis de seguretat jurídica, transparència i eficiència, l'ordenança s'hi adequa ja que es coherent amb la resta de l'ordenament jurídic, i, per altra part, afavoreix la seva certesa i claredat, i s'ha procurat la participació de les persones i entitats interessades.

3.

L'ordenança s'articula en quatre capítols, així com en diverses disposicions addicionals i finals.

El capítol 1 té per objecte establir disposicions de caràcter general. De conformitat amb el que estableix la Modificació del Pla general metropolità, es determinen els objectius de la delimitació de tot el terme municipal de Barcelona com àrea de tanteig i retracte, els instruments per delimitar àrees específiques de tanteig i retracte i els actes jurídics i immobles subjectes a aquests drets. Pel que fa a aquests últims, es diferencia entre els immobles que ja queden subjectes en l'actualitat i en referència a la vigent declaració de tot el terme municipal de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte, i aquells immobles que podran sotmetre's als drets d'adquisició preferent en futures delimitacions d'àrees de tanteig i retracte articulades per instruments urbanístics en desenvolupament de la Modificació del Pla general metropolità. Com no podia ser d'una altra manera, pel que fa als actes jurídics sotmesos als drets de tanteig i retracte, es té en compte la recent modificació normativa operada a l'article 172 del Text refós de la Llei d'urbanisme pel que fa l'exclusió de l'exercici d'aquests drets de les transmissions d'accions entre societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar. Es regula també en aquest capítol la titularitat dels drets d'adquisició preferent i els criteris que en tot cas han de presidir el seu exercici. Pel que es refereix a la seva titularitat, i atenent també a les modificacions operades en la normativa urbanística amb posterioritat a l'aprovació definitiva de les citades Normes urbanístiques de la Modificació del Pla general metropolità, l'ordenança preveu que la titularitat correspon únicament a l'Ajuntament de Barcelona, sens perjudici que els drets es puguin exercir per l'Ajuntament de Barcelona en benefici de tercers. Pel que fa als criteris que han de presidir l'exercici dels drets de tanteig i de retracte, l'ordenança es fa ressò de l'establert sobre aquesta qüestió en la Modificació del Pla general metropolità, al mateix temps que regula els criteris conforme els quals l'Ajuntament de Barcelona podrà establir una prioritització dels mateixos.

El capítol 2 té per finalitat regular els procediments administratius a través dels quals ha de canalitzar-se l'exercici dels drets de tanteig i de retracte. Aquesta regulació apareix presidida per l'objectiu principal de dotar als aspectes procedimentals del màxim nivell possible de seguretat jurídica per a tots els operadors implicats. Amb aquest objectiu, es regula amb claredat i amb precisió aspectes crucials com, per exemple, els termes en què ha de comunicar-se a l'Ajuntament de Barcelona el negoci subjecte a tanteig i retracte i la documentació que ha d'acompanyar-se, la possibilitat de visitar l'immoble, el termini màxim per dictar resolució sobre l'exercici o no del tanteig o del retracte, la renúncia a aquest exercici, la forma d'acreditar el compliment dels drets, i la caducitat de la comunicació del negoci jurídic subjecte a tanteig i retracte.

El capítol 3 centra la seva atenció en el règim per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte en benefici de tercers. En aquest sentit, es concreta qui pot tenir la

consideració de beneficiari, així com els requisits materials i formals que han de complir-se per merèixer tal reconeixement, i els criteris de prioritització entre ells. En aquest punt, l'ordenança, conscient de les limitacions derivades del termini per exercir el dret d'adquisició preferent, opta pel disseny d'un procediment netament electrònic en el qual, d'altra banda, els terminis es caracteritzen per la seva brevetat sense renunciar a la suficiència i a la seguretat jurídica per als implicats.

Finalment, el capítol 4 se centra en la regulació del cens d'immobles subjectes als drets d'adquisició preferent, la posada en funcionament del qual s'ordena per la Modificació de Pla general metropolità. Aquest cens pretén operar com un inventari públic a través del qual qualsevol persona pugui tenir constància dels immobles afectats pels drets de tanteig i de retracte que es trobin inclosos en àrees específiques delimitades. La inscripció en el cens es configura amb efectes merament declaratius, de manera que la manca d'inclusió en el cens no allibera de la subjecció als drets de tanteig i de retracte. L'ordenança determina els actes objecte d'inscripció al cens i, tot garantint la confidencialitat en els termes que es deriven de la normativa aplicable, regula la publicitat dels assentaments.

Finalment, les disposicions addicionals, com els hi és propi, estan destinades a regular aspectes complementaris com ara promoure la coordinació de l'administració amb els Notaris i Registradors. Les disposicions finals estableixen les determinacions necessàries per a l'efectivitat i aplicació de les previsions de l'ordenança.

## **Capítol 1**

### ***Disposicions generals***

#### **Article 1. Objecte**

1. Aquesta ordenança té per objecte donar compliment a l'article 7 de les Normes urbanístiques 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 (d'ara endavant, la MPGM), aprovada definitivament per acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona adoptat en la seva sessió de 5 de desembre de 2018, en la part en què manté la seva vigència.

2. Tot el terme municipal de Barcelona resta delimitat com àrea de tanteig i retracte, d'acord amb l'article 1.1 de les Normes urbanístiques de la MPGM.

#### **Article 2. Objectius de la delimitació de tot el terme municipal de Barcelona com àrea subjecta als drets de tanteig i de retracte**

La delimitació de tot el terme municipal de Barcelona com àrea subjecta als drets de tanteig i retracte persegueix els objectius següents:

a) Complir els objectius del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025, aprovat per acord de 17 de gener de 2017 del Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

b) Facilitar la conservació i la rehabilitació d'edificis, especialment en els àmbits on es donen condicions de vulnerabilitat econòmica i social.

c) Evitar l'expulsió d'ocupants, atesa la importància i la incidència elevada dels processos de gentrificació en molts àmbits de la ciutat.

d) Fer front, en general, als processos especulatiu, que encareixen i que dificulten l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

### **Article 3. Delimitació d'àrees específiques de tanteig i retracte en desenvolupament de la MPGM**

1. En desenvolupament de la MPGM, es poden delimitar àrees específiques subjectes als drets de tanteig i retracte mitjançant algun dels instruments següents:

a) Plans especials i plans de millora urbana, els quals han d'explicitar els objectius i la justificació de la delimitació.

b) Procediment de delimitació de polígons d'actuació en àmbits concrets de la ciutat. Cal incorporar una memòria justificativa de la proposta amb l'explicitació de la problemàtica observada i els objectius que persegueix la delimitació.

2. Les àrees de conservació i de rehabilitació que es delimitin d'acord amb el que preveu l'article 37 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, poden incorporar, així mateix, la concreció d'àrees de tanteig i retracte.

3. La delimitació d'una àrea específica de tanteig i retracte comporta la pràctica de la notificació pertinent als titulars dels immobles inclosos. Així mateix, s'ha de donar d'alta l'immoble en el cens regulat al capítol 4.

### **Article 4. Actes jurídics sotmesos als drets de tanteig i retracte**

1. De conformitat amb l'article 1.2 de les Normes urbanístiques de la MPGM, queden sotmeses a l'exercici dels drets de tanteig i retracte les transmissions oneroses dels immobles enumerats a l'article 5 d'aquesta ordenança.

2. També s'estén l'exercici d'aquests drets a la transmissió d'accions o de participacions socials de societats mercantils l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirecta a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'alguns dels immobles a què es refereix l'article 5. No estan sotmeses les transmissions entre les societats del mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar, ni tampoc les aportacions d'immobles de particulars a societats patrimonials els socis dels quals són els mateixos propietaris particulars que aporten.

3. També resta subjecta la transmissió de parts indivises dels immobles a què es refereix l'article 5.

### **Article 5. Immobles subjectes als drets de tanteig i de retracte**

1. Els immobles subjectes als drets de tanteig i retracte a l'àrea delimitada directament per la MPGM a què es refereix l'article 2 són els següents:

a) Els edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge.

2. En les àrees específiques que es delimitin en desenvolupament de la MPGM, es poden subjectar als drets de tanteig i retracte, a més a més dels immobles enumerats a l'apartat 1, els següents:

a) Els habitatges en determinades àrees i, entre aquestes, les àrees de rehabilitació i de conservació o dins de les previsions d'un programa de rehabilitació, amb especial consideració dels habitatges buits i dels de lloguer en règim de pròrroga forçosa.

b) Les finques edificades amb habitatges incloses en àrees de rehabilitació i de conservació, o dins de les previsions d'un programa de rehabilitació.

c) Els habitatges en construcció o ja construïts, sempre que les persones transmissores els hagin adquirit de la part promotora i, si es tracta d'habitatges construïts, cal també que la transmissió es projecti o es perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.

3. Els drets de tanteig i retracte sobre habitatges o edificis provinents d'execucions hipotecàries o de procediments de compensació o de pagament de deute amb garantia hipotecària es regulen per la legislació específica aplicable.

4. En el cas dels edificis plurifamiliars que es transmetin sencers, i a efectes de racionalitzar i rendibilitzar la despesa pública d'acord amb el principi de sostenibilitat econòmica, es considerarà especialment la possibilitat d'adquisició conjunta amb una tercera persona, d'entre les previstes per aquesta ordenança, per facilitar que l'adquisició municipal esdevingui parcial i limitada, tant sobre habitatges concrets, estiguin aquests arrendats o no, com sobre parts determinades dels edificis susceptibles de destinar-se a habitatge independent, a l'empara de l'article 174 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 6. Vigència de la declaració d'àrea de drets de tanteig i retracte**

1. La vigència de la declaració d'àrea de tanteig i retracte és de sis anys, a comptar des del 21 de desembre de 2018 pel que fa als immobles a que es refereix l'article 5.1. Per a les àrees específiques a què es refereix l'article 5.2, el termini de sis anys es compta a partir de l'entrada en vigor de l'instrument que delimiti l'àrea concreta.

2. Per acord del Plenari del Consell Municipal, de forma motivada i previ un tràmit d'exposició pública d'un mes, es pot prorrogar la vigència de la declaració per una durada màxima de sis anys més.

3. La constitució del dret real de tanteig es pot inscriure en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació aplicable en la matèria.

#### **Article 7. Titularitat dels drets de tanteig i retracte**

1. L'Ajuntament de Barcelona és titular dels drets de tanteig i retracte respecte dels béns situats al municipi de Barcelona, i pot exercir aquests drets en benefici propi o de terceres persones.

2. L'entitat pública municipal amb competència en matèria d'habitatge, que sigui promotora social o promotora d'habitatge protegit, pot ésser beneficiària de l'exercici per part de l'Ajuntament de Barcelona dels drets de tanteig i retracte, amb preferència a qualsevol altra persona pública o privada.

L'exercici per part de l'Ajuntament de Barcelona dels drets d'adquisició preferent a favor d'altres tercers es regeix per allò que disposa el capítol 3.

3. La tramitació administrativa de l'exercici dels drets de tanteig i retracte correspon a l'esmentada entitat pública municipal.

L'atribució de la tramitació administrativa s'estén també al procediment per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte a favor de tercers a què es refereix el capítol 3.

#### **Article 8. Criteris per exercir els drets de tanteig i retracte**

1. L'Ajuntament de Barcelona s'ha d'ajustar, per exercir els drets de tanteig i retracte, als criteris establerts a l'article 6 de les Normes urbanístiques de la MPGM i al desenvolupament que aquí es precisa.

2. Aquests criteris atenen als següents extrems per a l'exercici dels drets sobre edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge:

a) La idoneïtat de l'immoble per a la consecució dels objectius establerts a l'article 2, com ara que l'adquisició de la finca sencera d'habitatges impliqui un major nombre de persones veïnes, la prioritització de les finques superiors als deu habitatges o que les finques senceres d'habitatges comptin amb habitatges buits.

b) L'oportunitat de l'adquisició conjunta amb una tercera persona possible beneficiària dels drets de tanteig i retracte d'acord amb aquesta ordenança.

c) La concurrència de qualsevol de les circumstàncies contemplades a l'article 6.2 de les Normes urbanístiques de la MPGM, amb el detall següent:

(1) Edificis o habitatges en situació o en utilització anòmales segons la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

(2) Edificis en mal estat de conservació, en especial els subjectes a ordres d'execució de conservació que afectin l'edifici globalment.

(3) Edificis o habitatges amb ocupants, en especial, considerant els arrendaments en règim de pròrroga forçosa, amb persones en risc d'exclusió social, víctimes de violència de gènere, famílies monomarentals o dones grans.

(4) Edificis o habitatges en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social.

(5) Edificis o habitatges en àmbits amb processos de gentrificació o de substitució de les persones residents.

## **Capítol 2**

### ***Procediment per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte***

#### **Secció 1a**

##### ***Procediment per a l'exercici del dret de tanteig***

#### **Article 9. Presentació de la comunicació**

1. Les persones propietàries dels immobles sotmesos als drets de tanteig i de retracte, que tinguin la intenció de realitzar actes jurídics subjectes a aquests drets, han de notificar fefaentment a l'Ajuntament de Barcelona llur propòsit, tot fent constar que la notificació s'efectua als efectes de donar compliment a l'obligació de posar-ho en coneixement de l'Ajuntament de Barcelona per tal que pugui exercir, si s'escau, el dret de tanteig.

En el cas de transmissió d'accions o participacions de societats mercantils subjectes al dret d'adquisició preferent, correspon efectuar aquesta comunicació a la persona titular de les accions o participacions socials.

2. La comunicació s'ha de presentar a qualsevol dels registres municipals. És obligatòria la presentació per mitjans electrònics per als subjectes a què es refereix l'article 14.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

#### **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:

a) La voluntat de la persona titular d'alienar l'immoble.

b) Oferiment, si s'escau, de la possibilitat de l'exercici del dret de tanteig de forma parcial.

c) Còpia del NIF/NIE de la persona propietària i, si es tracta d'una persona jurídica, còpia de l'escriptura de constitució i document fefaent acreditatiu del nomenament i facultats de la persona representant legal.

d) Designació d'una única adreça física i, si s'escau, electrònica, a efectes de notificacions, així com identificació de la persona de contacte per a les comunicacions i relacions que es puguin derivar.

e) Identificació de l'immoble, adjuntant 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.

f) Declaració responsable que contingui les dades següents:

(1) El tipus de negoci jurídic que es pretén emprar per a la transmissió.

(2) La identificació de la persona possible adquirent.

(3) Les dades i condicions bàsiques o essencials del negoci jurídic.

(4) El preu de transmissió previst i les condicions de pagament, amb el contracte d'arres o similar, d'haver-n'hi.

(5) L'estat d'ocupació de l'immoble.

(6) Les càrregues de tot tipus que existeixin sobre l'immoble, amb certificació del saldo hipotecari pendent, d'existir.

(7) Contractes de les persones que prestin serveis a la finca (conserge, neteja, manteniment i anàlegs), si s'escau.

(8) Declaració responsable sobre l'existència o no d'interès de les ocupants legals en esdevenir beneficiàries dels drets d'adquisició preferent.

g) Característiques tècniques i estat de conservació de l'immoble.

h) Si s'escau, la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge i certificat energètic i Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE).

i) En el supòsit de trobar-se l'immoble ocupat, la documentació acreditativa del títol o de la situació jurídica (com ara contracte de lloguer, etc.) i, en cas que l'immoble es trobi incurs en un procediment legal per al llançament de persones ocupants, documentació acreditativa del procediment i estat de tramitació en què es troba.

Així mateix, quan les persones ocupants tinguin dret legal d'adquisició preferent, documentació acreditativa que se'ls ha practicat la corresponent notificació i el seu resultat.

j) Certificat d'estar al corrent de les despeses de la comunitat de persones propietàries, en el cas d'estar dividit l'immoble en propietat horitzontal.

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:

a) Còpia del NIF/NIE de la persona titular de les accions o participacions, així com document fefaent acreditatiu del nomenament i facultats de la persona representant legal.

b) Designació d'una adreça física i electrònica a efectes de notificacions, així com identificació de la persona de contacte per a les comunicacions i relacions que es puguin derivar.

c) Certificació del Registre Mercantil acreditativa de la constitució de la societat i els seus estatuts, així com del capital social.

d) Certificació de l'òrgan de govern acreditativa dels immobles que integren els actius de la societat i el percentatge que representen sobre el total dels actius socials.

e) Certificació de l'acord societari pel qual s'aprovi la transmissió de les accions o participacions.

f) Declaració responsable que identifiqui la possible persona adquirent i contingui el preu de transmissió previst, les condicions de pagament i d'altres condicions essencials del negoci jurídic.

g) Declaració responsable que contingui, pel que fa a cadascun dels immobles que integren els actius de la societat, les dades següents:

(1) Estat d'ocupació de l'immoble.

(2) Càrregues de tot tipus que existeixin sobre l'immoble, amb certificació del saldo hipotecari pendent, d'existir.

h) La documentació assenyalada als apartats d), f), g), h) i i) de l'apartat 1 pel que afecta a cadascun dels immobles que integren els actius de la societat.

3. Quan es tracti de l'aportació d'un immoble a una societat a canvi d'accions o participacions socials d'acord amb allò que preveu l'article 4.3, la persona propietària de l'immoble que es pretén aportar a la societat ha d'acompanyar la documentació a la qual es refereix l'apartat 1.

4. La manca de presentació d'algun dels documents preceptius o la presentació amb defectes essencials en aquests comporta que se suspengui el termini legal per a exercir el dret de tanteig. En aquest cas, l'Ajuntament de Barcelona ha de requerir a la persona obligada a l'aportació de la documentació exigida en els apartats 1 a 3, advertint-lo que la manca de complementació comporta que no s'iniciï el termini legal per a l'exercici del dret de tanteig.

### **Article 11. Publicació en la web**

En l'àrea de la web reservada per a terceres persones reconegudes com possibles beneficiàries del dret d'adquisició preferent, s'han de publicar les dades bàsiques de l'operació jurídica perquè puguin, si s'escau, manifestar el seu interès en els termes que preveu el capítol 3.

### **Article 12. Visita de l'immoble**

1. L'entitat pública municipal a la qual l'article 7.3 encomana la tramitació administrativa del procediment d'exercici del dret de tanteig, té dret a visitar i inspeccionar l'immoble. Aquesta visita també ha de permetre verificar la situació dels ocupants de l'immoble.

2. Als efectes establerts a l'apartat 1, s'ha de fixar dia i hora per procedir a la corresponent visita, notificant-lo a la persona propietària o tenidora de l'immoble amb

una antelació mínima de dos dies. A aquesta visita també pot assistir, si s'escau, una persona representant de l'entitat que hagi manifestat el seu interès en ésser tercera beneficiària.

3. El termini per a resoldre sobre l'exercici del dret resta suspès durant el període comprès entre la notificació del requeriment de l'administració per efectuar la inspecció i la pràctica de l'actuació inspectora.

Aquesta suspensió no pot ésser superior a quinze dies, encara que la inspecció es realitzi superat aquest termini, sempre que el retard es degui a causes només imputables a l'administració.

La negativa, obstaculització o entorpiment en la realització de la visita per part de la persona propietària o de la persona en qui delegui comporta el manteniment de la suspensió fins que la inspecció pugui realitzar-se de forma efectiva.

### **Article 13. Remissió de l'expedient a la Direcció de Patrimoni**

En cas que en els informes de l'entitat pública amb competències en matèria d'habitatge vinculada a l'Ajuntament de Barcelona, s'hi proposi l'exercici del dret de tanteig, s'ha de remetre l'expedient a la Direcció de Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona per a la seva tramitació prèvia a la resolució.

### **Article 14. Termini per dictar resolució**

L'Ajuntament de Barcelona disposa del termini de dos mesos per acordar l'exercici del dret de tanteig des que es va practicar la comunicació, acompanyada de la totalitat de la documentació preceptiva en els termes que prescriu l'article 10, sempre que no concorri cap de les circumstàncies que determinen la suspensió del termini.

### **Article 15. Resolució**

1. La competència per acordar l'exercici del dret de tanteig correspon a l'òrgan municipal que estableixi la Carta Municipal de Barcelona en funció de la quantia de l'adquisició, a proposta de l'òrgan municipal competent en matèria d'habitatge

2. En la resolució s'han d'especificar els següents extrems:

a) La voluntat i compromís d'exercir el dret de tanteig, en idèntiques condicions que les manifestades en la declaració responsable presentada per la persona interessada, amb expressa acceptació del preu indicat.

b) La determinació de si el dret s'exerceix en benefici de l'Ajuntament de Barcelona o a favor de terceres persones.

c) L'avertiment que la persona interessada serà requerida per a formalitzar l'escriptura pública de compravenda, a formalitzar en el termini màxim de tres mesos davant de notari o notària.

3. Correspon a l'òrgan que té atribuïda la competència per a proposar l'exercici del dret de tanteig decidir sobre la seva renúncia, el qual haurà de notificar aquesta decisió a la persona propietària.

### **Article 16. Formalització del dret de tanteig**

1. La persona representant, amb facultats suficients, de la persona titular del dret de tanteig, o quan el dret s'hagi exercit a favor d'una tercera persona beneficiària la

persona representant d'aquesta, ha de comparèixer dins del termini convingut davant el notari o la notària per tal d'atorgar l'escriptura pública corresponent.

2. En el supòsit que la persona propietària de l'immoble no comparegui a la formalització de l'escriptura de compravenda, l'acte administratiu d'exercici del dret de tanteig és títol suficient perquè l'Ajuntament de Barcelona o, si s'escau, la persona designada com a beneficiària, efectui la inscripció de l'adquisició. No obstant, l'Ajuntament de Barcelona també pot separar-se unilateralment del compromís de compra amb total indemnitat.

3. Quan el dret de tanteig recaigui sobre accions o participacions socials, la manca de compareixença de la persona titular per a l'atorgament de l'escriptura pública habilita l'Ajuntament de Barcelona o, si s'escau, la persona designada com a beneficiària, per a actuar de conformitat amb allò que disposa l'apartat 2.

4. El termini per formalitzar l'adquisició del bé és de tres mesos a comptar des de la notificació a la persona transmissora de la resolució que acordi l'exercici del dret.

### **Article 17. *Renúncia a l'exercici del dret de tanteig***

1. En el cas que no s'exerceixi el dret de tanteig, es pot transmetre lliurement l'immoble o, si s'escau, les accions o participacions socials, en les mateixes condicions de preu i la resta de condicions assenyalades en la comunicació feta d'acord amb l'article 11.

2. Les persones interessades poden acreditar la circumstància expressada a l'apartat 1 mitjançant l'aportació de la notificació de la resolució per la qual l'Ajuntament de Barcelona renuncia a exercir el dret de tanteig.

En defecte de notificació de la resolució per la qual l'Ajuntament renuncia a exercir el dret de tanteig, poden acreditar de qualsevol forma fefaent que s'ha practicat la corresponent comunicació i que l'Ajuntament no ha exercit en termini el dret. A aquests efectes, pot constituir documentació acreditativa de tal circumstància l'aportació de còpia registrada de la comunicació i de la documentació presentada, acompanyada d'una declaració responsable en la qual es faci constar que no s'ha rebut durant el termini de dos mesos des de la seva presentació cap tipus de notificació per part de l'administració ja sigui de requeriment de complementació o esmena de la documentació, de la realització de visita a l'immoble o de resolució de l'expedient.

Les persones interessades també poden sol·licitar a l'Ajuntament certificació acreditativa conforme ha estat degudament notificat de l'oferiment del dret de tanteig i que renúncia al seu exercici en les condicions indicades en la comunicació.

3. El notari o la notària han d'exigir que s'acrediti la correcta execució de les notificacions establertes abans d'autoritzar l'escriptura de compravenda, i ha de donar testimoni d'aquest fet a la mateixa escriptura.

### **Article 18. *Decaïment dels efectes de la comunicació***

1. Quan l'Ajuntament de Barcelona no exerceix el dret de tanteig, l'efecte de la comunicació decau si transcorren sis mesos des que es va efectuar sense que es produeixi la transmissió del bé.

2. La transmissió realitzada transcorregut el termini a què es refereix l'apartat 1 efectuada sense l'esmentada comunicació habilita per exercir el dret de retracte.

## **Secció 2a.**

## ***Procediment per a l'exercici del dret de retracte***

### **Article 19. Comunicació de la transmissió**

Les persones transmissors d'immobles o d'accions i participacions socials subjectes al dret de tanteig i retracte han de trametre a qualsevol dels registres municipals una còpia de l'escriptura atorgada en el termini màxim d'un mes des del seu atorgament.

### **Article 20. Exercici del dret de retracte**

1. Es pot exercir el dret de retracte quan s'hagi efectuat la transmissió subjecte a dret d'adquisició preferent sense practicar la comunicació a què es refereix l'article 10 o s'hagi fet ometent algun dels requisits establerts, en condicions diferents de les que es van posar en coneixement de l'administració, amb anterioritat al venciment del termini per exercir el tanteig o una vegada transcorregut el termini establert a l'article 18.

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 o Mercantil.

3. L'Ajuntament disposa d'un termini de trenta dies per acordar l'exercici del dret de retracte des que té coneixement de la transmissió d'acord amb l'apartat 2, sempre que no concorri cap de les circumstàncies que determinen la suspensió del termini per exercir el dret d'acord amb l'article 21. El termini per formalitzar l'adquisició del bé és de tres mesos a comptar des de la notificació a la persona transmissora de la resolució que acordi l'exercici del dret.

4. L'exercici del dret de retracte implica que l'administració o la persona beneficiària adquireixen el bé afectat pel mateix preu i amb les mateixes condicions que la persona adquirent.

### **Article 21. Procediment**

1. En el cas que no hagi estat presentada anteriorment per la persona transmissor, se l'ha de requerir a la presentació de la documentació a què es refereix l'article 10, i així mateix perquè permeti la inspecció de la finca en la forma prevista a l'article 12.

Els requeriments per presentar la documentació i per visitar la finca suspelen el termini per exercir el dret de retracte fins que s'hagin complimentat degudament.

2. L'exercici del dret de retracte s'ha d'ajustar al mateix procediment que l'exercici del dret de tanteig.

## **Capítol 3**

### ***Exercici dels drets de tanteig i retracte en benefici de persones físiques o d'altres entitats promotores d'habitatge***

### **Article 22. Subjectes a favor dels quals es pot exercir el dret d'adquisició preferent**

1. En el supòsit que l'Ajuntament de Barcelona no tingui interès en exercir el dret de tanteig i retracte al seu favor o al de la seva entitat pública municipal amb

competències en matèria d'habitatge, pot exercir els drets de tanteig i retracte en benefici de les persones i entitats públiques o privades que s'assenyalen a continuació segons l'ordre de prioritització següent:

a. Les entitats promotores d'habitatges d'iniciativa pública a què fa referència l'article 80.2, en relació amb l'article 87.3, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i les entitats vinculades a l'administració pública referides en l'article 51.2 de la mateixa Llei del dret a l'habitatge.

b. Les persones físiques ocupants legals de l'immoble objecte de l'exercici del dret de tanteig, sempre que compleixin les condicions d'accés al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial.

c. Les entitats promotores privades o entitats sense ànim de lucre que tinguin per objecte social i com objecte de la seva activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer o la gestió i explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa, les cooperatives d'habitatges previstes en l'article 51.2 de l'esmentada Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i les entitats sense ànim de lucre a què es refereix l'article 87.3 de la mateixa llei l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial.

2. Quan els drets de tanteig i de retracte s'exerceixin en benefici d'alguna de les persones o entitats indicades a l'apartat 1, aquestes se subroguen en la posició de l'Ajuntament en tant que adquirent, de manera que la transmissió de l'immoble, així com llurs efectes jurídics, s'han de materialitzar directament entre la persona transmissor i la persona beneficiària.

### **Article 23. *Reconeixement de la condició de persona beneficiària dels drets d'adquisició preferent a les persones ocupants legals***

1. En el cas d'interès acreditat en l'adquisició de les persones ocupants legals, si l'Ajuntament de Barcelona no té interès en l'adquisició íntegra de l'edifici, i així ho considera a la vista de la petició formulada i la seva viabilitat i no hi ha tampoc interès al respecte de les entitats de l'article 22.1.a), podrà reconèixer a les ocupants legals la condició de beneficiàries per a l'adquisició del 100% de la propietat de l'edifici, o bé oferir-los, si així s'escau, la possibilitat de concertar una adquisició conjunta amb l'Administració que es regula en l'article 25.

2. Per poder ser beneficiàries dels drets d'adquisició preferent caldrà, a més, que les persones ocupants legals dels habitatges de la finca interessades en l'adquisició:

a) Representin un mínim del 60% dels habitatges de l'edifici

b) Compleixin les condicions d'accés al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial, així com qualsevol altra que es pugui determinar per decret de la Comissió de Govern.

3. Amb caràcter previ a la comunicació de l'article 10 a l'Ajuntament, la propietat de l'edifici ha d'haver informat a les persones ocupants legals que es procedirà a l'oferiment del tanteig i de la possibilitat d'esdevenir beneficiàries del dret d'adquisició preferent, i aquestes hauran de respondre a la propietat i manifestar i peticionar formalment davant l'Ajuntament, abans o en el mateix moment de l'oferiment del tanteig per la propietat, el seu interès en l'adquisició de l'edifici si aconseguen reunir la representació del 60% dels habitatges, acreditant també la seva solvència econòmica per fer front a l'operació.

4. Així mateix, la propietat ha de declarar responsablement en el seu oferiment del tanteig, sobre l'existència o no d'interès de les ocupants legals en esdevenir beneficiàries dels drets d'adquisició preferent.

**Article 24. *Reconeixement de la condició de persona beneficiària dels drets d'adquisició preferent a entitats públiques o privades promotores d'habitatge***

1. En els supòsits a què es refereix l'article 22.1, apartats a) i c), a fi i efecte de poder ésser beneficiàries de l'exercici dels drets de tanteig i retracte, les entitats a què es refereixen els apartats esmentats han de sol·licitar a l'Ajuntament de Barcelona que se'ls reconegui la condició de possibles beneficiàries. Amb aquesta finalitat, han de presentar la corresponent sol·licitud, acompanyada de la documentació següent:

- a) Còpia del NIF/NIE de la persona representant i acreditació de la seva representació.
- b) Còpia de l'escriptura constitutiva i estatuts de l'entitat, degudament inscrits en el registre públic corresponent.
- c) La condició, si s'escau, de promotor o promotora d'habitatges de protecció pública.
- d) Certificació de l'acord adoptat per l'òrgan competent per tal de sol·licitar el reconeixement de la condició de possible persona beneficiària.
- e) D'altres documents que permetin acreditar el compliment de les condicions per a ésser possible beneficiari o beneficiària.

2. L'entitat pública municipal amb competència en habitatge ha d'examinar, en cada cas, la documentació presentada i, en cas que es trobi conforme, ha de proposar a l'Alcaldia la resolució per la qual l'entitat promotora resta habilitada per a ésser beneficiària de l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

3. L'interès en l'adquisició d'immobles provinents de l'exercici dels drets de tanteig i retracte ha de renovar-se cada any. A aquests efectes, les entitats a les quals se'ls reconegui aquesta condició han de comunicar a l'inici de cada any a l'entitat pública municipal amb competències en matèria d'habitatge que es mantenen les circumstàncies en virtut de les quals se'ls va reconèixer aquesta condició i el seu interès en continuar essent beneficiàries.

4. En el cas d'oferiment per part de l'Ajuntament de Barcelona de l'exercici a favor de terceres persones del dret d'adquisició preferent d'un determinat immoble, la prioritització de persones beneficiàries dins de cadascun dels col·lectius a què es refereix l'article 22.1, apartats a) i c), es realitza per sorteig segons estableix l'article 26. No obstant, en cas que la persona sol·licitant que resulti escollida en el sorteig hagi ja estat beneficiària de l'exercici del dret dins del mateix any, s'ha de donar prioritat a les subsegüents persones sol·licitants, si n'hi ha, i reproduir el sorteig.

**Article 25. *Exercici conjunt de l'Administració amb la persona beneficiària del dret de tanteig***

1. El bé immoble també es pot adquirir en exercici dels drets de tanteig i retracte conjuntament per qualsevol de les persones beneficiàries i l'Ajuntament de Barcelona, d'acord amb l'article 174.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que preveu i admet expressament la possibilitat que l'exercici del tanteig pugui donar lloc a l'adquisició del bé conjuntament amb una altra persona beneficiària, la qual cosa, i de conformitat amb l'article 5.5 d'aquesta ordenança, suposa limitar l'adquisició municipal a una part de l'edifici, que no podrà ser inferior a un terç de l'immoble.

No obstant el que s'assenyala en l'article 22.1, l'adquisició conjunta o compartida es podrà promoure i oferir per part de l'Administració quan aquesta tingui interès en

l'exercici del tanteig o del retracte, i consideri escaient aquesta via en compliment de l'objectiu de sostenibilitat econòmica previst en l'article 5.5.

Si es dona el cas que per complir amb els requisits de l'article 22, la tercera persona futura adquirent informada per la propietat d'acord amb l'article 10.1.f.(2) té també la condició de beneficiària potencial dels drets de tanteig i retracte, aquesta persona gaudeix de prioritat com a beneficiària del dret per davant de les altres possibles beneficiàries en l'exercici del tanteig i del retracte, a efectes només de l'adquisició conjunta, excepte les entitats públiques o vinculades a l'administració pública referides en l'article 22.1.a), que gaudiran també de preferència en el cas de l'adquisició conjunta de l'immoble.

Si la persona o persones possibles beneficiàries rebutgen l'ofertament de compra compartida, l'Administració pot exercir el dret per la totalitat de l'immoble, i, si l'accepten, es resol l'exercici del tanteig o el retracte de forma conjunta, en la proporció que es determini en la mateixa resolució.

El bé immoble adquirit conjuntament s'ha de destinar a les finalitats previstes a l'article 15 de la Llei del dret a l'habitatge i en aquest marc, quan sigui compatible amb aquestes finalitats, es pot admetre que, junt a l'aplicació dels preus de protecció pública en els habitatges resultants, una part d'aquests siguin de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure.

2. L'exercici conjunt del dret de tanteig també es pot expressar amb la constitució d'un dret de superfície en favor de qualsevol de les persones beneficiàries sobre el domini del bé subjecte a aquest tanteig.

#### **Article 26. Procediment per a l'exercici dels drets de tanteig i de retracte en benefici d'entitats públiques o privades**

1. L'entitat pública municipal amb competències en matèria d'habitatge ha d'anunciar en la seva web, amb accés restringit a les persones usuàries que tinguin reconeguda la condició de potencials beneficiàries, les dades generals estrictament necessàries que permetin identificar l'immoble i les característiques bàsiques de l'operació per tal que puguin manifestar el seu interès en sol·licitar l'exercici del dret de tanteig o retracte al seu favor. També ha d'indicar les condicions que la persona adjudicatària haurà d'acceptar expressament per tal de garantir l'assoliment dels objectius que determinen el reconeixement dels drets de tanteig o retracte.

En la informació facilitada també hi ha de constar si s'ha manifestat i acreditat interès per part dels ocupants legals de l'immoble, als efectes de les prioritats que s'estableixen en l'article 22.

2. La informació publicada en la web en cap cas ha de contenir dades personals de les persones transmissors o de la persona interessada en adquirir.

3. En el termini de cinc dies des de la inserció de l'anunci, les persones potencialment beneficiàries poden manifestar el seu interès en l'adquisició de l'immoble concret. Aquesta manifestació es fa mitjançant el corresponent formulari telemàtic disponible a la mateixa pàgina web.

A la sol·licitud cal acompanyar una garantia constituïda en qualsevol de les formes previstes en la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, equivalent al 2% del preu d'adquisició, que s'ha d'aplicar al preu de compra en cas que es materialitzi el dret d'adquisició preferent.

En el supòsit que no s'exerceixi el dret d'adquisició preferent, aquesta garantia la farà seva l'Ajuntament de Barcelona en concepte de penalització.



4. S'ha de resoldre entre les peticions presentades segons l'ordre de prelación establert als articles 22.1 i 24.4. En cas d'existir més d'una peticionària entre les possibles beneficiàries dels apartats a) i c) de l'article 22.1, l'elecció de la beneficiària es farà per sorteig.

5. En cas que la persona adjudicatària no manifesti en el termini de tres dies la seva voluntat irrevocable de què s'exerceixi al seu favor el dret de tanteig o retracte d'acord amb les condicions establertes, l'entitat pública municipal amb competència en matèria d'habitatge ha de fer una nova selecció d'acord amb els criteris establerts a l'apartat anterior, i així successivament mentre no s'hagi exhaurit el termini per acordar l'exercici del dret d'adquisició preferent.

La manca de manifestació d'aquesta voluntat comporta la pèrdua de la condició de beneficiària durant aquell any.

#### **Article 27. Formalització de l'exercici del dret de tanteig**

La formalització de l'adquisició s'ha de fer per la persona beneficiària, de conformitat amb allò que disposen els articles 16 i 22.2. Les condicions acceptades per exercir el dret al seu favor s'han d'incorporar a l'escriptura pública.

### **Capítol 4**

#### ***Del cens d'immobles subjectes al drets d'adquisició preferent***

#### **Article 28. Àmbit i abast del cens d'immobles subjectes als drets d'adquisició preferent**

1. Sens perjudici de la delimitació de tot el terme municipal de Barcelona com àrea de tanteig i retracte d'acord amb l'article 1 de les Normes urbanístiques de la MPGM, l'Ajuntament de Barcelona haurà d'elaborar el cens d'immobles subjectes als drets d'adquisició preferent en el qual s'han d'inscriure, en compliment del que disposa l'article 5 de les Normes urbanístiques de la MPGM, els immobles següents, tots ells subjectes als drets de tanteig i de retracte a través de la delimitació d'àrees específiques prevista a l'article 3 de les Normes urbanístiques de la MPGM:

a) Els habitatges en determinades àrees, entre aquestes, les àrees de rehabilitació i conservació, o dins de les previsions d'un programa de rehabilitació, amb especial consideració dels habitatges buits i els de lloguer en règim de pròrroga forçosa.

b) Les finques edificades amb habitatges incloses en àrees de rehabilitació i conservació o dins de les previsions d'un programa de rehabilitació.

c) Els habitatges en construcció o ja construïts sempre que les persones transmissores els hagin adquirit de la part promotora i, si es tracta d'habitatges construïts cal també que la transmissió es projecti o perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.

2. El cens es conforma estructuralment com un inventari públic informatitzat, la finalitat del qual és facilitar la publicitat dels immobles subjectes als drets de tanteig i retracte que es trobin en alguna de les situacions a què es refereix l'apartat 1.

3. La inclusió dels immobles en el cens d'immobles subjectes als drets d'adquisició preferent té caràcter declaratiu, de manera que la manca d'inclusió en ell no allibera de la subjecció als drets de tanteig i de retracte.

### **Article 29. Gestió del cens**

La confecció i la gestió del cens correspon a l'òrgan o entitat municipal que designi l'Ajuntament de Barcelona.

### **Article 30. Tipus d'assentaments i notificacions**

1. S'han de practicar els següents tipus d'assentament pel que fa als immobles inclosos en l'àmbit d'aplicació del cens:

a) Inscripcions.

b) Cancel·lacions.

2. Cadascun dels immobles subjectes als drets de tanteig i retracte ha de tenir un número d'identificació. En els immobles subjectes a divisió horitzontal, s'ha d'assignar a cadascun dels pisos el mateix número de finca seguit de la lletra que correspongui per rigorós ordre alfabètic.

3. Els assentaments han d'ésser clars i concisos.

4. Els assentaments que es practiquin han d'ésser notificats als interessats.

### **Article 31. Inscripció dels immobles en el cens**

1. La inscripció d'immobles en el cens es fa d'ofici per l'òrgan o l'entitat gestora del cens.

2. La certificació del secretari o secretària municipal que acrediti l'aprovació definitiva de l'instrument que delimiti una àrea específica de tanteig i retracte, amb identificació de la data i de les finques incloses i els seus titulars i de les notificacions efectuades és el document que habilita per donar d'alta els immobles en el cens.

3. En la inscripció que es practiqui en relació a cada immoble s'expressen, almenys, els extrems següents:

a) La identificació del document en virtut del qual es dona d'alta l'immoble.

b) Les dades respecte de la finca:

(1) Plànol de situació (PIU).

(2) Superfície de la finca.

(3) Règim urbanístic a que està subjecte l'immoble.

(4) Nom, cognoms i domicili de la persona propietària.

(5) Referència a la inscripció en el Registre de la Propietat.

c) La data d'inici de la vigència del dret d'adquisició preferent.

4. Les inscripcions es poden modificar sempre que sigui necessari actualitzar les dades o es tingui coneixement de circumstàncies modificatives de l'assentament efectuat.

En tot cas, en el supòsit que es prorrogui la vigència de la declaració d'àrea de tanteig i retracte s'ha de fer constar aquesta circumstància.

5. En el supòsit que s'exerceixin els drets de tanteig o retracte sobre l'immoble, la inscripció no es cancel·la, però s'ha de fer constar la resolució en virtut de la qual s'ha exercit el dret, especificant la seva data, el preu de la transmissió i la persona beneficiària.

### **Article 32. De la cancel·lació dels assentaments**

1. La cancel·lació d'un assentament s'ha de dur a terme en els següents supòsits:

a) Quan, havent desaparegut les causes motivadores de la subjecció de l'immoble a l'exercici dels drets de tanteig i de retracte, quedi degudament justificada la seva exclusió.

b) Quan concorri qualsevol altra circumstància determinant de la cancel·lació.

2. En qualsevol cas, l'òrgan o entitat gestora del cens ha de procedir d'ofici a la cancel·lació de la inscripció un cop transcorregut el termini establert a l'article 6.1 o, si s'escau, de la seva pròrroga.

3. L'assentament corresponent a la cancel·lació ha d'especificar, almenys, les dades següents:

a) Inscripció que és objecte de cancel·lació.

b) Motiu de la cancel·lació.

c) Data de l'acte administratiu que determina la cancel·lació.

d) Data de la cancel·lació.

### **Article 33. Efectes de la inscripció en el cens**

La inscripció en el cens d'immobles subjectes al dret d'adquisició preferent en cap cas convalida els actes o contractes que siguin invàlids d'acord amb l'ordenament jurídic, ni implica el reconeixent de situacions jurídiques diferents de les establertes legalment.

### **Article 34. Drets d'informació i de rectificació de les persones titulars de immobles inclosos**

1. Les persones titulars d'immobles inclosos en el cens tenen dret a obtenir certificacions dels assentaments practicats.

2. En el cas que les dades que constin a l'assentament siguin errònies o inexactes, podren sol·licitar la seva rectificació.

### **Article 35. De la publicitat del cens en la web**

1. En la pàgina web de l'Ajuntament o de l'ens gestor, en cas que en tingui de pròpia, s'han de publicar les dades generals del cens identificatives dels immobles, sense incorporar les dades de caràcter personal.

2. Per tal de facilitar l'accés telemàtic al cens, cal articular el corresponent cercador en el qual es pugui cercar els immobles subjectes als drets de tanteig i de retracte segons els següents criteris:

a) El districte en què es troben ubicats.

b) El carrer en què es troben ubicats.

c) Les dades de la inscripció en el Registre de la Propietat.

d) El número d'inscripció en el propi cens d'immobles subjectes als drets de tanteig i de retracte.

e) La llista completa d'immobles subjectes als drets de tanteig i de retracte, ordenada per districtes i per carrers.

3. Qualsevol persona té dret a accedir a les dades que hi constin i a obtenir els corresponents certificats o còpies del seus assentaments, amb les limitacions corresponents en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

4. L'Ajuntament de Barcelona ha de garantir l'accés dels ciutadans i de les ciutadanes a les dades no protegides que figurin en el cens, així com l'obtenció de còpies dels assentaments, per les següents vies:

- a) Telemàticament.
- b) Presencialment, en la seu municipal que s'escaigui.

### **Disposició addicional primera. Criteris de prioritització per exercir els drets de tanteig i retracte**

1. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, i mentre no es modifiqui aquesta previsió d'acord amb aquesta disposició, els drets de tanteig i retracte s'exerceixen aplicant preferentment la següent prioritització dels criteris previstos en l'article 8:

a) Criteris de prioritització:

(1) Que l'adquisició de la finca sencera d'habitatges impliqui un major nombre de persones veïnes, prioritzant les finques superiors als 10 habitatges i que les finques senceres d'habitatges comptin amb habitatges buits.

(2) Que les finques senceres d'habitatges o els habitatges comptin amb persones amb contractes amb pròrroga forçosa i amb persones en risc d'exclusió social.

(3) Que es tracti de finques senceres d'habitatges o habitatges amb ocupants víctimes de violència de gènere, famílies monomarentals o dones grans.

(4) Que les finques senceres d'habitatges o els habitatges estiguin situades en àmbits amb major perill de gentrificació o de substitució de les persones residents.

(5) Edificis o habitatges situats en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social.

(6) Que les finques senceres d'habitatges i els habitatges estiguin situades en àmbits on no s'hi hagi adquirit o s'hagi adquirit poc en els darrers dos anys.

(7) Que les finques senceres d'habitatges o els habitatges estiguin situades en àmbits on no hi hagi alternatives d'habitatge assequible i hi hagi poc habitatge públic.

(8) Que les finques senceres d'habitatges o els habitatges estiguin situades en àmbits on hi hagi un mercat més tensionat.

(9) Edificis o habitatges en situació o en utilització anòmales segons la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

(10) Edificis en mal estat de conservació, en especial els subjectes a ordres d'execució de conservació que afectin l'edifici globalment.

b) En tant que l'adquisició d'habitatges contribueix també en l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials que estableixen els articles 73 i 74 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, entre els que s'hi destaquen especialment els habitatges de titularitat pública, incidint doncs, també, en l'increment del patrimoni públic de sòl i habitatge, en concordança amb l'article 6.3 de la MPGM, es podran tenir en compte les condicions econòmiques que s'ofereixin en relació amb els valors de mercat.

En aquest sentit, es considerarà per la compra d'edificis sencers d'habitatges que el llinar econòmic màxim per a poder exercir el tanteig o el retracte s'ha d'ajustar al següent:

- 1) Es partirà del preu de les compravendes registrades del barri on s'ubiqui la finca per a finques usades, tot això d'acord amb les dades oficials constants en l'estadística municipal del darrer trimestre que s'hagi publicat.
- 2) Al preu se li deduirà el cost estimat de la rehabilitació precisa per a recuperar les degudes condicions de conservació i habitabilitat.
- 3) En aquest marc es considerarà que el preu del local és un 70% del preu dels habitatges, aplicant doncs la pertinent ponderació en la superfície.
- 4) Igualment, se li aplicarà un coeficient del 0'7 si la finca està ocupada irregularment en la seva totalitat i del 0'8 o 0'9, en funció del grau d'ocupació, si està semi ocupada de forma irregular.
- 5) En cas d'estar ocupada regularment o la finca està buida el coeficient serà 1.
- 6) Pel cas que el preu de l'ofertament en tanteig o el preu de la compravenda en retracte, deduïts els costos i aplicats si s'escau els coeficients, superi el llindar màxim resultant, es rebutjarà directament l'exercici del tanteig o el retracte.

2. En atenció a l'evolució en l'assoliment dels diferents objectius i a les necessitats detectades, l'ordre de prioritats a seguir per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte es pot modificar mitjançant decret de la Comissió de Govern.

#### **Disposició addicional segona. *Coordinació amb Notaris i Registradors***

L'Ajuntament de Barcelona pot formalitzar protocols de col·laboració amb l'il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya i amb el Col·legi Oficial de Registradors de Catalunya per tal de coordinar les actuacions de verificació i control de les transmissions afectades pels drets de tanteig i retracte segons aquesta ordenança i facilitar l'accés i consulta de les dades del cens regulat al capítol 4. Es poden determinar procediments d'interoperabilitat entre els diferents registres o bases de dades tot respectant els procediments de protecció de les dades de caràcter personal.

#### **Disposició addicional tercera. *Remissions normatives***

Les referències que conté la present ordenança a d'altres disposicions s'entenen efectuades a les normes en cada moment vigents. En el supòsit de modificació normativa, continuen essent vigents els preceptes d'aquesta ordenança que són compatibles o permeten una interpretació harmònica amb els nous preceptes en tant no es procedeixi a la seva adaptació expressa.

#### **Disposició final primera. *Elaboració del cens d'immobles subjectes al dret d'adquisició preferent***

En el termini de divuit mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança l'Ajuntament de Barcelona haurà d'elaborar i tenir disponible digitalment el cens d'immobles subjectes als drets de tanteig i de retracte regulat en aquesta ordenança el contingut del qual queda vinculat a l'efectiva delimitació d'àrees específiques subjectes als drets de tanteig i retracte.

#### **Disposició final segona. *Decrets de la Comissió de Govern***

Els decrets de la Comissió de Govern referits en aquesta ordenança han de ser sotmesos, abans de la seva aprovació, a un tràmit d'informació pública i audiència per un termini no inferior a trenta dies. S'ha de donar compte al Consell Municipal de l'aprovació, i s'han de publicar en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*.

**Disposició final tercera. *Entrada en vigor***

Aquesta ordenança entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*.