

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

RESUM EXECUTIU



Antecedents

- 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, fou aprovada definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona el 5 de desembre de 2018 (DOGC núm. 7772, de 20 de desembre de 2018).
- Les Normes Urbanístiques de la MPGM van definir les pautes o condicions essencials del règim jurídic dels drets de tanteig i retracte susceptibles de ser exercitats per l'Ajuntament de Barcelona en aplicació de l'esmentada Modificació.
- **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.
- **L'article 7 de les Normes Urbanístiques remet de forma expressa a una posterior ordenança municipal** el desenvolupament normatiu referit a la concreció de diferents aspectes, que determina el propi precepte, vinculats a l'exercici d'aquests drets d'adquisició preferent.



Antecedents

NORMATIVA URBANÍSTICA MPGM

“Article 7. Ordenança

1. L'Ajuntament mitjançant la corresponent ordenança podrà concretar els aspectes procedimentals necessaris, el funcionament del cens, els requisits de publicitat i confidencialitat, així com precisar i desenvolupar els criteris per a l'exercici dels drets a què fa referència l'article 6.2
2. Així mateix, l'ordenança podrà regular les condicions en què el dret de tanteig i retracte pot correspondre a més de l'Ajuntament a entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant, d'acord amb el que preveu l'article 172.1 del Decret Legislatiu 1/2010, i els **supòsits i condicions en què podrà ser exercit per l'Ajuntament** en favor dels promotors socials a què fa referència l'article 51 de la Llei 18/2007 o dels subjectes a què fa referència l'article 87.3 de la mateixa Llei.”



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.
- La delimitació de tot el terme municipal de Barcelona com àrea subjecta als drets de tanteig i retracte té per **objectius**:
 - Complir amb el Pla d'Habitatge de Barcelona vigent i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials
 - Facilitar la conservació i la rehabilitació d'edificis, especialment en els àmbits on es donen condicions de vulnerabilitat econòmica i social.
 - Evitar l'expulsió d'ocupants, atesa la importància i la incidència elevada dels processos de gentrificació en molts àmbits de la ciutat.
 - Fer front, en general, als processos especulatius, que encareixen i que dificulten l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

Amb l'aprovació de l'Ordenança, es completa el marc jurídic que ha de permetre exercir els drets d'adquisició preferent, tot dotant de seguretat jurídica a tots els agents i operadors implicats.



Immobles subjectes als drets de tanteig i retracte

- Els immobles subjectes als drets de tanteig i retracte a l'àrea delimitada directament per la MPGM són:
 - Edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge

Les Sentències números 4768 (recurs 50/2019) i 4769 (recurs 48/2019) de la Secció tercera de la Sala Contenciosa administrativa del TSJC van anul·lar la MPGM 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.

- En les àrees específiques que es delimitin en desenvolupament de la MPGM, es poden subjectar també als drets de tanteig i retracte:
 - Habitatges individuals sense necessitat de comprar tots els de l'edifici en determinades àrees, habitatges que cal rehabilitar, habitatges buits i habitatges en construcció.
- Els drets d'adquisició preferent també actuen en tota la ciutat sobre edificis o habitatges procedents d'execucions hipotecàries o de dacions en pagament en procediments hipotecaris.

Concurrencia de tantejos → legalment, per la modificació de l'art. 173 TRLU, tant la Generalitat de Catalunya com l'Ajuntament de Barcelona tenen directament el dret de tanteig reconegut sobre la transmissió conjunta d'immobles arrendats i no arrendats, sens perjudici del que es regula en aquesta Ordenança.



Mesures procedimentals en l'exercici dels drets de tanteig i retracte en negocis jurídics perfeccionats en més d'una transmissió o acte

- La persona transmissent, en el moment de la **comunicació** (art. 10) de la voluntat d'alinejar l'immoble subjecte als drets de tanteig i retracte, ha d'expressar:
 - Si l'alineació està prevista en **una o diverses transmissions** i,
 - la identificació de la **persona o persones adquirents**.
- **El dret de retracte es pot exercir** (art. 20):
 - ☐ Quan s'hagi efectuat la transmissió o transmissions -pel cas que sigui més d'una- sense practicar la comunicació a què es refereix l'article 10.
 - ☐ Des de la data de presentació de l'escriptura o escriptures de transmissió o, si no es fa aquesta presentació, des de la data en què l'Ajuntament de Barcelona hagi tingut coneixement de la transmissió o, en cas d'haver-se efectuat més d'una transmissió, **de la darrera que perfeccioni el negoci jurídic subjecte a retracte**, sempre que totes aquestes transmissions s'hagin realitzat en el **termini màxim d'un any**, o de llur inscripció al Registre de la Propietat.



Vigència

- La vigència de la **declaració d'àrea de tanteig retracte** és de sis anys, a comptar des del 21 de desembre de 2018 **pel que fa als edificis plurifamiliars sencers utilitzats com a habitatge**.
 - Prorrogable per una durada màxima de sis anys més.
- Per les **àrees específiques**, el termini és de sis anys a comptar a partir de l'entrada en vigor de l'instrument que delimiti l'àrea concreta.

- ❑ En sessió de 27 de setembre de 2024 el Plenari del Consell Municipal va **aprovar inicialment** la pròrroga per sis anys de la declaració d'àrea de tanteig i retracte.
- ❑ S'aprova en sessió de 29 de novembre de 2024 del Plenari del Consell Municipal l'**aprovació definitiva** de l'esmentada pròrroga.



Críteris per exercir els drets de tanteig i retracte per part de l'Ajuntament de Barcelona

❑ Si l'Ajuntament decideix comprar, l'Ordenança preveu un procés precís d'avaluació econòmica i d'oportunitat en un expedient municipal patrimonial a partir d'aplicar els criteris normatius que es concreten. Els **criteris atenen els següents extrems** (art. 8.2):

- La idoneïtat de l'immoble per a la consecució dels objectius establerts a l'Ordenança.
 - 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.
- L'oportunitat de l'adquisició conjunta amb una tercera persona possible beneficiària dels drets de tanteig i retracte.
- La concurrència de qualsevol de les circumstàncies contemplades a l'article 6.2 de les Normes urbanístiques de la MPGM, amb el detall següent:
 - Edificis o habitatges en situació o en utilització anòmales
 - Edificis en mal estat de conservació, en especial els subjectes a ordres d'execució de conservació que afectin l'edifici globalment.
 - 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 i persones amb discapacitat i persones grans.
 - Edificis o habitatges en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social.
 - Edificis o habitatges en àmbits amb processos de gentrificació o de substitució de les persones residents.



Críteris per exercir els drets de tanteig i retracte per part de l'Ajuntament de Barcelona

- A més a més, l'ordenança **prioritza els criteris** per exercir els drets de tanteig i retracte previstos a l'article 8 de la següent manera:

- 1) Que l'adquisició de la finca sencera d'habitatges impliqui un major nombre de persones veïnes, prioritant 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 i persones amb discapacitat.
- 3) Que es tracti de finques senceres d'habitatges o habitatges amb ocupants víctimes de violència de gènere, famílies monomarentals i persones 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.



Críteris per exercir els drets de tanteig i retracte per part de l'Ajuntament de Barcelona

- Per la compra d'edificis sencers d'habitatges el **llindar 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'oferiment 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.



Exercici dels drets de tanteig i retracte en benefici de tercers

L'Ordenança regula que l'Ajuntament declini fer la compra i transmeti el dret a terceres persones o entitats, denominades beneficiàries; o bé, que exerciti aquest dret de compra preferent juntament amb aquests tercers beneficiaris.

Qui són les persones i entitats beneficiàries als drets d'adquisició preferent?

- Per ordre de prioritització:
 1. Entitats promotores d'habitatges d'iniciativa pública i les entitats vinculades a l'administració pública (arts. 80.2 i 51.2 de la Llei 18/2007, respectivament).
 2. Persones físiques ocupants legals de l'immoble → sempre que compleixin les condicions d'accés al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial.
 3. Entitats promotores privades o sense ànim de lucre que tinguin per objecte fer habitatge de 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'habitatge que siguin promotors socials homologats, i les entitats sense ànim de lucre que prestin allotjament a col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial.



Entitats públiques o privades promotores d'habitatge amb condició de beneficiàries dels drets d'adquisició preferent

- **Homologació prèvia:** a efectes de poder ser beneficiàries, les entitats han de sol·licitar a l'Ajuntament que se'ls reconegui la condició de possibles beneficiàries, si compleixen amb certs requisits.
- L'interès en l'adquisició d'immobles ha de **renovar-se cada dos anys**.
- Gaudiran d'un **espai web** on podran consultar els anuncis d'aquells immobles subjectes als drets de tanteig i retracte en què l'Ajuntament no tingui interès.



Ocupants legals de l'immoble amb condició de beneficiàries dels drets d'adquisició preferent

- Es podrà reconèixer a les ocupants legals la condició de beneficiàries per a l'adquisició del 100% de l'edifici, o bé, oferir-los la possibilitat de compra conjunta amb l'Ajuntament.
- El propietari venedor els haurà de notificar de forma singular del seu dret, prèviament a l'oferiment del tanteig a l'Ajuntament.
- Per poder ser beneficiàries caldrà:
 - Representin un **mínim del 60%** dels habitatges de l'edifici.
 - Compleixin les condicions d'accés al **Registre de Sol·licitants d'HPO**.
 - Acreditar la seva **solvència econòmica**.



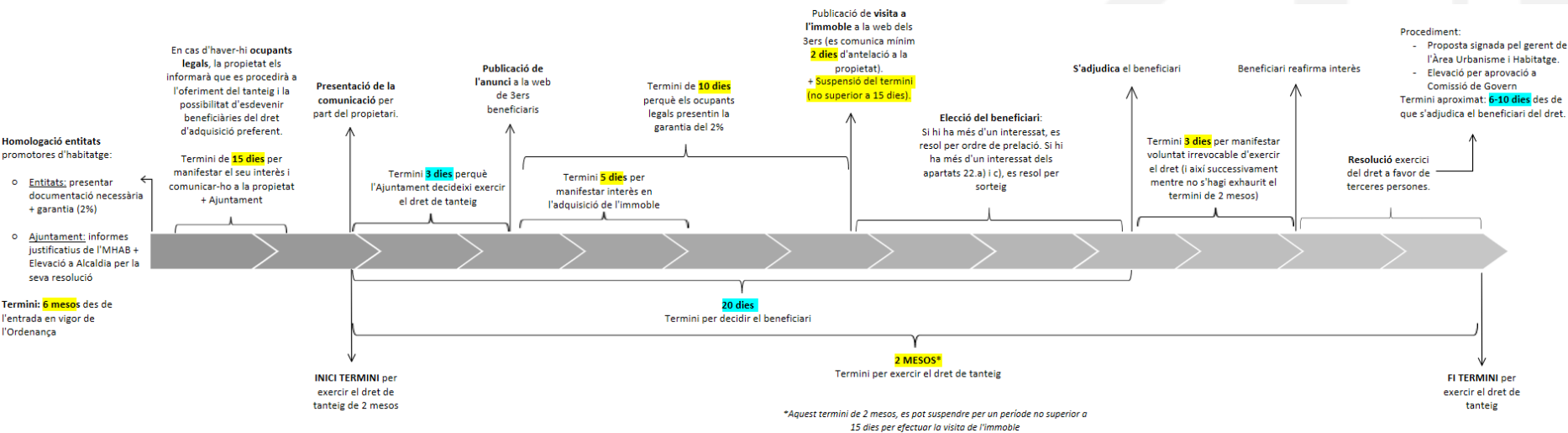
Exercici conjunt de compra

- El bé immoble es pot adquirir conjuntament per qualsevol de les persones beneficiàries i l'Ajuntament de Barcelona.
- L'Ajuntament ha d'adquirir un mínim del terç de l'immoble.
- En aquest cas, l'**ordre de prioritat** entre els beneficiaris del dret és el següent:
 1. Entitats públiques o vinculades a l'administració pública.
 2. Tercera persona futura adquirent, en cas que tingui condició de beneficiària potencial.
 3. Ocupants legals.
 4. La resta d'entitats promotores privades o sense ànim de lucre i cooperatives.



Cronograma

- El termini legal per exercir el dret de tanteig és de **2 mesos**,
 - Es pot suspendre fins a 15 dies durant el període de visita a l'immoble.



- Terminis **en groc**: regulats en l'Ordenança
- Terminis **en blau**: no regulats, estimació aproximada



Aplicatiu web per a tercers beneficiaris

- S'habilitarà una àrea web reservada per a tercers reconeguts com a possibles beneficiàries del dret d'adquisició preferent.
- Es publicaran les dades bàsiques de l'immoble subjecte a aquests drets més la resta d'informació necessària (ex: concertació visites a l'immoble).
- Els tercers beneficiaris hauran de manifestar el seu interès en l'adquisició via sol·licitud per la web.

La cessió dels drets de tanteig i retracte en benefici de terceres persones demana un desenvolupament tècnic previ per fer efectiu aquest desplegament → es preveu una **moratòria** en la seva aplicació de **sis mesos** des de la publicació de l'ordenança.



El cens d'immobles subjectes als drets d'adquisició preferent

- L'Ajuntament de Barcelona ha d'elaborar el cens d'immobles subjectes als drets d'adquisició preferent:
 - S'han d'inscriure **només els immobles delimitats per les àrees específiques.**
 - Cens estructurat com un inventari públic informatitzat.
 - Amb caràcter declaratiu.
 - Sens perjudici de la delimitació de tot el terme municipal de Barcelona com àrea de tanteig i retracte.

En el termini de **divuit mesos** des de l'entrada en vigor de l'ordenança l'Ajuntament haurà d'elaborar i tenir disponible digitalment el cens d'immobles subjectes als drets de tanteig i de retracte.

Gràcies per la vostra col·laboració!



**Ajuntament
de Barcelona**