

¿Dispone la Administración de Derecho de Tanteo y Retracto en ventas de edificios no divididos en propiedad horizontal?



(izqda.) **Jesús García.** Abogado de Corporate de Pérez-Llorca

(dcha.) **Juan Oria.** Abogado de Corporate de Pérez-Llorca

El referido Derecho de TyR recae sobre «las transmisiones onerosas de edificios enteros en que existan una o más viviendas arrendadas»

El derecho de tanteo y retracto administrativo (el «Derecho de TyR») previsto en el artículo 173.1.b) del [DL 1/2010](#) («DL 1/2010»), es uno de los derechos de tanteo y retracto aplicable a las operaciones inmobiliarias residenciales en Cataluña que más dudas interpretativas ha generado recientemente. El presente artículo tiene por objeto tratar de arrojar cierta luz sobre algunas de las referidas dudas interpretativas.

Conforme al literal del referido artículo, «*La Administración de la Generalidad tiene el derecho de tanteo sobre las transmisiones onerosas que afecten a los bienes siguientes:[...] b) Las viviendas arrendadas, cuando, de acuerdo con la legislación sobre arrendamientos urbanos, se transmitan conjuntamente con el resto de viviendas o locales que formen parte del mismo inmueble, con exclusión de las transmisiones entre las sociedades de un mismo grupo empresarial que tengan el mismo objeto social o ejerzan una actividad inmobiliaria similar*».

Cabe plantearse en un primer lugar si, en una operación inmobiliaria consistente en la transmisión de la totalidad de un edificio (en el que se ubique una vivienda arrendada), el Derecho de TyR recae sobre todo el edificio objeto de transmisión (y con independencia de que este incluya entidades que no son viviendas como, por ejemplo, oficinas o locales) o, por el contrario, recae únicamente sobre la/s vivienda/s arrendada/s que lo integran, como podría desprenderse de la redacción del mencionado artículo.

Respuesta a una consulta particular

En este sentido, los servicios jurídicos del *Departament d'Habitatge*, Organismo Administrativo designado por la Administración de la Generalitat, respondiendo a una consulta particular (consulta nº 2021/000724) (la «Consulta») mediante informe escrito de fecha 7 de junio de 2021 (el «Informe»), se pronunciaron taxativamente, concluyendo que el referido Derecho de TyR recae sobre «*las transmisiones onerosas de edificios enteros en que existan una o más viviendas arrendadas*» –redactado originalmente en lengua catalana–. y, en consecuencia, «*[...]dicho derecho recae sobre la totalidad del edificio objeto de transmisión y no sobre las viviendas concretas que lo integran[...]*» –redactado originalmente en lengua catalana–.

Asimismo, se plantea la siguiente duda relativa a si, en caso de tratarse el objeto de la transmisión de un edificio no dividido en propiedad horizontal (e incluso si incluyera entidades que no son viviendas como, por ejemplo, oficinas o locales), el referido Derecho de TyR también resultaría de aplicación, a pesar de las potenciales dificultades que se puedan derivar de dicha circunstancia para la Administración Pública correspondiente una vez ejercido dicho derecho.

Esta cuestión también fue objeto de la referida Consulta, a la cual los servicios jurídicos del *Departament d'Habitatge* contestaron de forma concluyente en su informe, indicando que «[...]resulta irrelevante el hecho de que este edificio constituya una única finca registral o, por el contrario, esté dividido horizontalmente en diferentes entidades jurídicamente independientes[...]» y añade, «[...]la norma no exige que el edificio esté dividido en propiedad horizontal, por lo que debe entenderse que también procede su ejercicio en caso de venta de edificios en propiedad vertical siempre y cuando exista en ellos, como mínimo, una vivienda arrendada.»—redactado originalmente en lengua catalana—.

En caso de confirmarse la interpretación de la norma que hacen los servicios jurídicos del *Departament d'Habitatge* en el referido Informe, podrían extraerse algunas otras consideraciones. En primer lugar, resultaría coherente concluir que la Administración Pública competente no podrá imponer, en el ejercicio de su Derecho de TyR, la obligación al transmitente de llevar a cabo una división en propiedad horizontal de los edificios objeto de transmisión (ni tampoco de asumir los costes y honorarios asociados a dicha división).

De igual manera, cabría concluir, interpretando las conclusiones del Informe *a contrario sensu*, que la Administración Pública competente no podrá ejercer el Derecho de TyR individualmente sobre una o algunas de las entidades que conforman el inmueble, sino que el objeto de dicho derecho será la totalidad del edificio.

Lo anterior resulta relevante, en la medida en que implicaría despejar las dudas y, en algunos casos preocupaciones, de muchos inversores y tenedores de inmuebles relativas a si el Derecho de TyR admitía la posibilidad de atomización o *cherry picking* del inmueble objeto de transmisión por parte de la Administración Pública, (al poder ejercer dicho derecho individualmente sobre una o algunas de las entidades que integrasen el referido inmueble), lo cual añadía complejidad a las operaciones de transmisión de activos inmobiliarios. ■