

LOS TERRENOS NO EDIFICADOS QUEDAN EXCLUIDOS POR EL TSJC DEL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, DERIVADO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL METROPOLITANO DE BARCELONA

1. Antecedentes:

Uno de los múltiples derechos de tanteo y retracto en favor de la administración pública que coexisten actualmente en el término municipal de Barcelona y que debe tenerse presente en el marco de la ejecución de operaciones inmobiliarias, preeminentemente de carácter residencial, es el derecho de tanteo y retracto existente en favor del Ayuntamiento de Barcelona que deriva del Acuerdo de 5 de diciembre de 2018 de la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona de la Generalitat de Cataluña (el “**Derecho de TyR**”) en virtud del cual se aprobó el expediente de la Modificación del Plan General Metropolitano para la declaración del área de tanteo y retracto en la ciudad de Barcelona y definición de los plazos de edificación (“**MPGMB**”). Conforme a la MPGMB, se sometían directamente al Derecho de TyR en todo el término municipal de Barcelona, las transmisiones de los siguientes inmuebles:

- (i) edificios plurifamiliares enteros usados principalmente como vivienda;
- (ii) terrenos sin edificar, ya sean solares o parcelas en cualquier clase de suelo;
- (iii) terrenos con edificaciones ruinosas o totalmente desocupadas; y
- (iv) viviendas vacías sometidas al impuesto sobre viviendas vacías.

2. Objeto:

El objeto de la presente Nota, es precisamente abordar la reciente estimación parcial de dos recursos contencioso administrativos interpuestos en 2019 por las entidades Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. y Josel, S.L.U.¹ frente al acuerdo en virtud del cual se aprueba la MPGMB, mediante dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (“**TSJC**”)², en virtud de las cuales se estima la nulidad de la aplicación del Derecho de TyR previsto en la MPGMB a los terrenos no edificados.

¹ Recursos contencioso administrativos núm. 50/2019 y 48/2019.

² Sentencias núm. 4768/2021 y 4769/2021, publicadas en fecha 2 de diciembre de 2021, la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJC.

3. El Fallo del TSJC:

La Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJC estimó la nulidad de la aplicación del Derecho de TyR previsto en la MPGMB a terrenos no edificadas en tanto, si bien los supuestos de aplicación del Derecho de TyR a edificios o a viviendas concretas no exigen la inclusión en el expediente de la relación de fincas afectadas y la de sus propietarios ni tampoco la indicación de las calles, polígonos, sectores y parajes afectados³, esta exención no resulta aplicable para los supuestos de terrenos sin edificar.

El TSJC entiende que, en relación con dichos supuestos, continúa siendo exigible que se lleve a cabo el procedimiento establecido por la legislación urbanística general⁴, implicando la obligatoriedad de la delimitación de las áreas, y la aplicación de las garantías relativas al régimen de identificación y notificación de los afectados, así como de la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad (procedimiento el cual no se ha seguido en la aprobación de la MPGMB en relación con los terrenos no edificadas).

Dichas omisiones han motivado la nulidad del mencionado precepto por lo que la Administración no podría subsanar dicho defecto, todo ello sin perjuicio que se pueda iniciar un nuevo expediente dentro de los límites y cumpliendo con las garantías y los procedimientos previstos en la Ley de Urbanismo de Cataluña y en el Reglamento que la desarrolla⁵.

Ambas sentencias núm. 4768/2021 y 4769/2021 habrían adquirido firmeza siempre que no se hubiera interpuesto, en su caso, ningún recurso de casación frente a las mismas dentro del plazo legalmente previsto para ello, circunstancia la cual no nos consta a la presente fecha.

Esta Nota ha sido elaborada por Gerard Serra, Jesús García y Andrés López, Socio y Asociados de las prácticas de Derecho Inmobiliario y Corporate/M&A.

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 29 de marzo de 2022 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

Gerard Serra

Socio de Derecho Inmobiliario y Corporate/M&A
gserra@perezllorca.com

T: +34 93 481 30 77

³ Conforme a lo dispuesto en el artículo 15.9 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda.

⁴ Conforme a lo dispuesto en el artículo 15.8 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda.

⁵ Conforme a lo dispuesto en los artículos 174.1 y 2 de la Ley de urbanismo de Cataluña y 226.2 y 3 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.