

## El TSJC excluye los terrenos no edificados del ámbito del derecho de tanteo y retracto en favor del Ayuntamiento de Barcelona



Pérez-Llorca

**Gerard Serra.** Socio. Derecho Inmobiliario y Corporate. Pérez Llorca ←

**Jesús García.** Abogado. Derecho Inmobiliario y Corporate. Pérez Llorca ↑

**Andrés López.** Abogado. Derecho Inmobiliario y Corporate. Pérez Llorca →

*En este artículo se aborda la reciente estimación parcial de dos recursos contencioso administrativos interpuestos en 2019*

*Dichas omisiones han motivado la nulidad del mencionado precepto por lo que la Administración no podría subsanar dicho defecto*

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, preminentemente de carácter residencial, es el derecho de tanteo y retracto existente en favor del Ayuntamiento de Barcelona. 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:

- Edificios plurifamiliares enteros usados principalmente como vivienda.
- Terrenos sin edificar, ya sean solares o parcelas en cualquier clase de suelo.
- Terrenos con edificaciones ruinosas o totalmente desocupadas.
- Viviendas vacías sometidas al impuesto sobre viviendas vacías.

### Estimación parcial de dos recursos

En este artículo se aborda 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. (Recursos contencioso administrativos núm. 50/2019 y 48/2019) frente al acuerdo en virtud del cual se aprueba la MPGMB, mediante dos recientes sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (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), 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.

Así, 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 edificados 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 afectados (artículo 15.9 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda), 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 general (artículo 15.8 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda), 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 edificados).

### **Resoluciones firmes en caso de que no se haya interpuesto recurso**

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 desarrolla (artículos 174.1 y 2 de la Ley de urbanismo de Cataluña y 226.2 y 3 del Reglamento de la Ley de Urbanismo).

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 fecha de redactar este artículo. ■