



Nota Informativa – Prórroga tanteo y retracto Barcelona

Público y Regulatorio

Diciembre 2024

BARCELONA PRORROGA LA DECLARACIÓN DE SU TÉRMINO MUNICIPAL COMO ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO, PERO LA LIMITA A LA COMPRAVENTA DE EDIFICIOS PLURIFAMILIARES ENTEROS UTILIZADOS PRINCIPALMENTE COMO VIVIENDA

El pasado 12 de diciembre de 2024 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona el Acuerdo del Plenario del Consejo Municipal del Ayuntamiento de Barcelona mediante el cual se aprobó definitivamente la prórroga por seis años, hasta el 20 de diciembre de 2030, de la declaración de todo el término municipal de la ciudad como área sujeta a los derechos de tanteo y retracto.

La mencionada prórroga queda limitada únicamente a la compraventa de edificios plurifamiliares enteros utilizados principalmente como vivienda. Por consiguiente, el Ayuntamiento ha dejado de tener derecho de tanteo y retracto sobre el resto de los supuestos establecidos en el artículo 2.2 de la Modificación del PGM para la declaración de Barcelona como área de tanteo y retracto, aprobada definitivamente el 5 de diciembre de 2018. Estos supuestos se referían a la compraventa de terrenos con edificaciones ruinosas o totalmente desocupadas y a la compraventa de viviendas sujetas al impuesto sobre las viviendas vacías. La posibilidad del Ayuntamiento de ejercer el derecho de tanteo y retracto sobre la compraventa de terrenos sin edificar, también prevista en el citado artículo 2.2, ya había sido declarada nula por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

El resto de las cuestiones reguladas en la mencionada Modificación del PGM que propició la declaración inicial de Barcelona como área de tanteo y retracto permanecen inalteradas. Por su lado, sigue estando pendiente de aprobación definitiva la ordenanza que tendrá que concretar los aspectos procedimentales relativos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Adicionalmente, destacamos que el Plenario del Consejo Municipal aprobó una proposición que insta a aumentar en 150 millones de euros el presupuesto destinado a la compra de viviendas por tanteo y retracto durante este mandato, que finaliza en mayo de 2027.

Esta proposición también solicita que se prioricen las compras en aquellas áreas de la ciudad que tienen más presión turística y menos suelo municipal disponible.

En conclusión, en atención a estas últimas novedades, la prórroga del derecho de tanteo y retracto del Ayuntamiento sobre la compraventa de edificios plurifamiliares enteros utilizados principalmente como vivienda seguirá siendo un aspecto que generará incertidumbre en las operaciones inmobiliarias que se efectúen respecto de este tipo de activos en Barcelona durante los próximos seis años.

CONTACTO



Nathalie Klefisch

Socia | Derecho Público y Regulatorio

klefisch@marimon-abogados.com

Barcelona



Oriol Torres

Abogado | Derecho Público y Regulatorio

torres@marimon-abogados.com

Barcelona