

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MOBILITAT I HABITATGE

314447

Resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge, per la qual es desenvolupa el procediment per al reconeixement de la compensació als propietaris i arrendadors a què es refereixen els articles 1 i 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19, previst en l'article 3 del Reial decret 401/2021, de 8 de juny

Antecedents

1. El 10 de juny de 2021 ha entrat en vigor el Reial decret 401/2021, de 8 de juny, pel qual s'aproven les mesures necessàries perquè les comunitats autònomes puguin utilitzar els recursos del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, a fi de fer front a les compensacions que procedeixin, i pel qual s'estableix el procediment per al reconeixement de la compensació als propietaris i arrendadors a què es refereixen els articles 1 i 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19.

2. Amb la finalitat de facilitar la gestió i la percepció de les compensacions pels arrendadors o els propietaris afectats, interessa complementar i desenvolupar el procediment previst en l'article 3 del citat Reial decret 401/2021, de 8 de juny.

Fonaments de dret

1. El Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual es van adoptar mesures urgents en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19, va establir en el seu article 1 la suspensió del procediment de desnonament i dels llançaments per a llars vulnerables sense alternativa residencial. Aquest precepte, successivament modificat pel Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, pel Reial decret llei 8/2021, de 4 de maig i el Reial decret 1/2021, de 19 de gener, regula "la suspensió fins al 9 d'agost de 2021 del procediment de desnonament i llançament arrendatícs en el cas de persones econòmicament vulnerables sense alternativa residencial". I l'article 1 bis del mateix Reial decret llei 11/2020 regula "la suspensió fins al 9 d'agost de 2021 del procediment de desnonament i dels llançaments per a persones econòmicament vulnerables sense alternativa residencial en els supòsits dels apartats 2n, 4t i 7è de l'article 250.1 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil i en aquells altres en els quals el desnonament porti causa d'un procediment penal".

2. La disposició adicional segona del Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, assenyala que els arrendadors afectats per la suspensió extraordinària prevista en l'article 1 del Reial decret llei 11/2020 i els propietaris dels habitatges afectats per les mesures adoptades conforme el seu article 1 bis, tindran dret a sol·licitar una compensació.

3. La disposició adicional tercera del Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, permet a les comunitats autònomes utilitzar els recursos del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 per a fer front a aquestes compensacions en el seu àmbit territorial i assenyala que el Govern aprovarà per reial decret les mesures necessàries perquè les comunitats autònomes utilitzin aquests recursos, així com el procediment que se seguirà per a la presentació, tramitació i resolució de sol·licituds.

4. Donant compliment al mandat de la disposició adicional tercera del Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, s'ha aprovat el Reial decret 401/2021, de 8 de juny, referit en els antecedents d'aquesta Resolució, l'article de la qual 3 estableix el procediment per a la presentació, tramitació i resolució de sol·licituds formulades pels arrendadors o propietaris dels habitatges afectats.

5. L'apartat cinquè de l'article 3 del Reial decret 401/2021, de 8 de juny, disposa que les comunitats autònomes podran desenvolupar o completar el procediment a fi de facilitar la seva gestió i la percepció de les compensacions per l'arrendador o el propietari.

6. Aquesta resolució es dicta a l'empara de la competència exclusiva que la Comunitat Autònoma de les Illes Balears té en matèria d'habitatge, d'acord amb l'article 30.3 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, segons la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer.

7. El Decret 8/2021, de 13 de febrer, de la presidenta de les Illes Balears, de modificació del Decret 9/2019, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, que determina la composició del Govern i s'estableix l'estructura de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, inclou la Conselleria de Mobilitat i Habitatge. En virtut de l'article 2.11.b) del Decret 11/2021, de 15 de febrer, de la presidenta de



les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, és la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, que depèn de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, l'òrgan que exerceix les competències en matèria d'habitatge.

Per tot això, dicto la següent

Resolució

1. Aprovar el complement i desenvolupament del procediment a seguir per a la presentació, tramitació i resolució de les sol·licituds de les compensacions previstes en els articles 1 i 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, formulades pels arrendadors o propietaris dels habitatges afectats, en els termes que resulten dels apartats següents d'aquesta Resolució.

2. Assenyalar que, conforme disposa la disposició addicional segona del Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, tenen dret a sol·licitar la compensació els següents arrendadors o propietaris:

a) Els arrendadors afectats per la suspensió extraordinària prevista en l'article 1 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, quan l'administració competent, en els tres mesos següents a la data en què s'emeti l'informe dels serveis socials assenyalant les mesures adequades per a atendre la situació de vulnerabilitat acreditada facilitant l'accés de les persones vulnerables a un habitatge digne, no hagués adoptat tals mesures.

b) Els propietaris dels habitatges afectats per les mesures adoptades conforme a l'article 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, si durant els tres mesos següents a la data en què s'emeti l'informe dels serveis socials assenyalant les mesures adequades per a atendre la situació de vulnerabilitat acreditada, tals mesures no s'haguessin adoptat per l'Administració competent i sempre que els propietaris acreditin que la suspensió del llançament els hagi ocasionat perjudici econòmic en trobar-se l'habitatge ofert en venda o arrendament amb anterioritat a l'entrada en l'immoble.

3. Indicar que la quantia de la compensació dels arrendadors afectats per la suspensió extraordinària prevista en l'article 1 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, o bé dels propietaris afectats per la suspensió del llançament de l'article 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, consistirà en el valor mitjà que correspondria a un lloguer d'habitatge en l'entorn en què es trobi l'immoble, determinat a partir dels índexs de referència del preu del lloguer d'habitatge o altres referències objectives representatives del mercat d'arrendament, més les despeses corrents de l'habitatge que acreditin haver assumit l'arrendador o propietari, pel període que mediï entre que s'acordés la suspensió i el moment en el qual la mateixa s'aixequi pel Tribunal o per aconseguir el límit temporal del 9 d'agost de 2021.

En el cas de la suspensió extraordinària prevista en l'article 1 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, si el valor mitjà assenyalat en l'apartat anterior fos superior a la renda que vingués percebent l'arrendador, la compensació consistirà en renda deixada de percebre durant el mateix període assenyalat anteriorment més les despeses corrents.

4. Indicar que la compensació únicament comprendrà el període que mediï entre que s'acordés la suspensió i el moment en el qual la mateixa s'aixequi pel Tribunal o per aconseguir el límit temporal del 9 d'agost de 2021.

5. El règim jurídic aplicable serà el següent:

— Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual es van adoptar mesures urgents en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19 i les seves successives modificacions, especialment les del Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, del Reial decret llei 8/2021, de 4 de maig i del Reial decret llei 1/2021, de 19 de gener.

— Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre.

— Reial decret 401/2021, de 8 de juny.

— Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el cual se regula el Plan Estatal de Vivienda de 2018-2021.

— Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

— Aquesta Resolució, que es dicta per a complementar i desenvolupar el procediment previst en l'article 3 del citat Reial decret 401/2021, de 8 de juny.

6. D'acord amb la disposició addicional tercera del Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, desenvolupada per la Reial decret 401/2021, de 8 de juny, les compensacions s'abonaran utilitzant els recursos del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, regulat per Reial decret 106/2018, de 9 de març, amb càrrec a la partida pressupostària i per la quantia màxima i anualitat que s'indiquen a continuació:

Partida pressupostària:	25501/413G01/48000/00 (FF 18030)
Import:	300.000,00 €
Anualitat:	2021

L'abonament de les compensacions que regula aquesta Resolució està limitat pel crèdit pressupostari descrit. No obstant això, la quantia màxima es pot incrementar, si hi ha disponibilitat pressupostària suficient, mitjançant nova resolució d'ampliació de crèdit. La resolució de la



citada modificació, tret que s'estableixi el contrari, no implica que s'ampliï el termini per a presentar sol·licituds, ni afecta a la tramitació ordinària de les sol·licituds presentades i no resoltes expressament.

7. Aprovar el següent procediment per a la tramitació i resolució de les sol·licituds:

a) Sol·licitud, documentació, lloc de presentació i protecció de dades

1. El procediment per a l'obtenció de compensacions s'iniciarà a instàncies de part, mitjançant la corresponent sol·licitud que l'arrendador o el propietari dirigirà a la conselleria de Mobilitat i Habitatge, acompanyada de la documentació necessària que s'indica en el punt 7 c) d'aquesta Resolució.

2. La sol·licitud amb la seva documentació adjunta, així com la resta de tràmits del procediment, es realitzaran per mitjans electrònics quan el sol·licitant es trobi entre els subjectes recollits en l'article 14.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, a través de la pàgina web del Govern de les Illes Balears <http://habitatge.caib.es>.

Les persones físiques podran presentar la seva sol·licitud en les oficines de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, en la seu de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, o en qualsevol dels llocs que estableix l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i realitzar la resta de tràmits del procediment per mitjans no electrònics o bé exercitar el seu dret a relacionar-se electrònicament amb les administracions públiques.

3. La sol·licitud de la compensació implicarà que la persona interessada autoritza l'Administració de la Comunitat Autònoma per al tractament de les dades de caràcter personal per a la gestió de les compensacions, de conformitat amb el que disposen la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals, i les normes que la desenvolupen.

b) Termini de presentació

1. El termini de presentació de les sol·licituds de les compensacions finalitzarà el 9 de setembre de 2021.

2. Quant a les sol·licituds que es presentin fos de termini, es dictarà una resolució d'inadmissió, que es notificarà a la persona interessada, d'acord amb el que disposa l'article 21.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

c) Documentació necessària per a la sol·licitud

Juntament amb la sol·licitud es presentarà la següent documentació necessària:

1. Exposició raonada i justificada de la compensació pel període que mediï entre que s'acordés la suspensió extraordinària de l'article 1 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, o bé la suspensió del llançament de l'article 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, i el moment en el qual la mateixa s'aixequi pel Tribunal o per aconseguir el límit temporal del 9 d'agost de 2021, i que consideri procedent sobre la base dels següents criteris:

– El valor mitjà que correspondria a un lloguer d'habitatge en l'entorn en què es trobi l'immoble, determinat a partir dels índexs de referència del preu del lloguer d'habitatge o altres referències objectives representatives del mercat d'arrendament. Si aquest valor fos superior a la renda que vingués percebent l'arrendador, la compensació consistirà en renda deixada de percebre.

– Les despeses corrents de l'habitatge que acrediti haver assumit l'arrendador o propietari, pel període que mediï entre que s'acordés la suspensió i el moment en el qual la mateixa s'aixequi pel Tribunal o per aconseguir el límit temporal del 9 d'agost de 2021.

– En el cas de la suspensió del llançament de l'article 1 bis del Reial decret llei citat, s'haurà d'acreditar, pel propietari, el perjudici econòmic que li ha ocasionat en trobar-se l'habitatge ofert en venda o arrendament amb anterioritat a l'entrada en l'immoble.

2. Còpia autèntica de l'informe dels serveis socials assenyalant les mesures adequades per a atendre la situació de vulnerabilitat acreditada, presentada per a sol·licitar la suspensió extraordinària de l'article 1 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, o, en el seu cas, la suspensió del llançament de l'article 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març.

3. Còpia autèntica de la resolució judicial mitjançant la qual es va acordar la suspensió extraordinària de l'article 1 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, o, en el seu cas, la suspensió del llançament de l'article 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març.

4. Còpia autèntica de la resolució judicial mitjançant la qual es va aixecar, si escau, pel Tribunal la suspensió extraordinària de l'article 1 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, o, en el seu cas, la suspensió del llançament de l'article 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març.

5. En el cas d'arrendadors, còpia autèntica del contracte d'arrendament en vigor i els tres últims rebuts de la renda que vingués percebent.

6. Justificació de les despeses corrents de l'habitatge que acrediti haver assumit l'arrendador o propietari, pel període que mediï entre que s'acordés la suspensió i el moment en el qual la mateixa s'aixequi pel Tribunal o per aconseguir el límit temporal del 9 d'agost de 2021.





7. Quantes al·legacions, documents i informacions s'estimin oportuns.
8. La proposició de prova que, en el seu cas, es formuli, concretant els mitjans que pretengui valer-se el reclamant.
9. El número del compte bancari de la seva titularitat per a rebre el pagament de la compensació, en el seu cas.

d) Esmena de la sol·licitud

1. Si la sol·licitud no compleix els requisits que estableix la normativa o manca de la documentació necessària, la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura requerirà a les persones interessades perquè en el termini de deu dies esmenin el defecte o aportin els documents preceptius, advertint-los que, en cas que no ho facin, s'entendrà que desisteixen de la sol·licitud, després d'haver dictat i notificat la corresponent resolució, d'acord amb els articles 21.1 i 68.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
2. Els requeriments també es podran realitzar telemàticament en l'adreça electrònica facilitada per la persona sol·licitant o per qualsevol altre mitjà de comunicació disponible.

e) Instrucció del procediment i propostes de resolució de concessió

1. La Direcció General d'Habitatge i Arquitectura és l'òrgan instructor del procediment de concessió de les compensacions que preveu aquesta Resolució.
2. Correspon a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura dur a terme d'ofici totes les actuacions que consideri necessàries per a determinar, conèixer i comprovar les dades en virtut dels quals es pronunciarà la resolució. A aquest efecte, sense perjudici del que, quant a la instrucció del procediment es disposa en la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, podrà:
 - a) Requerir a la persona interessada perquè porti la documentació necessària que permeti acreditar el compliment dels requisits.
 - b) Dur a terme les verificacions i els controls que siguin necessaris.
3. Una vegada iniciat el procediment, esmenats els defectes i efectuades les comprovacions que es considerin necessàries, els serveis competents de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura valoraran la sol·licitud presentada d'acord amb els criteris i el procediment establert. Els informes dels serveis competents serviran de base per a elaborar les propostes de resolució que formularà l'òrgan instructor competent.
4. El director general d'Habitatge i Arquitectura formularà proposta de resolució de concessió o denegació de la compensació, en la qual s'inclourà:
 - La identificació del sol·licitant amb la proposta de concessió o denegació, en el seu cas, de la compensació.
 - L'import de la compensació, en el seu cas.
 - La partida pressupostària i l'anualitat al fet que s'imputarà la despesa, en el seu cas.
 - El reconeixement de l'obligació amb la proposta de pagament, incloent l'import reconegut, en el seu cas.
 - Les circumstàncies fàctiques i consideracions jurídiques que fonamentin la proposta.

En el supòsit de formular proposta d'inadmissió a tràmit o de desistiment de la sol·licitud, així com de modificació de la resolució de concessió, s'inclourà la identificació del sol·licitant, l'objecte de la sol·licitud i les circumstàncies fàctiques i consideracions jurídiques que fonamentin la proposta.

5. L'òrgan instructor elevarà la proposta de resolució a l'òrgan competent per a resoldre.

f) Resolució y pagament

1. El conseller de Mobilitat i Habitatge és l'òrgan competent per a dictar les resolucions de concessió o de denegació, d'inadmissió a tràmit o de desistiment de la sol·licitud, així com de modificació de la resolució de concessió.
2. Es denegarà motivadament la compensació en cas de detectar-se l'incompliment dels requisits per a ser beneficiari conforme a la normativa aplicable.
3. Serà necessari que la resolució es pronuncii sobre la concurrència dels requisits per a ser beneficiari de la compensació i, en el seu cas, sobre la petició raonada i justificada de la compensació sol·licitada, fixant la quantia, quan escaigui, d'acord amb els criteris que s'estableixen en l'article 3 del Reial decret 401/2021, de 8 de juny.
4. El termini màxim per a resoldre i notificar la resolució a l'interessat serà de tres mesos, si bé excepcionalment l'òrgan competent podrà acordar de manera motivada ampliar el termini en tres mesos més, circumstància que es notificarà expressament a l'interessat. Vençut el termini màxim sense haver-se notificat resolució expressa, l'interessat podrà entendre-la estimada per silenci administratiu.

8. Publicar aquesta Resolució en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució, que eshaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant el conseller de Mobilitat i Habitatge en el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la publicació, d'acord amb l'article 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim



jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

També es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la publicació d'aquesta Resolució, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 23 de juliol de 2021

El conseller de Mobilitat i Habitatge

Josep Mari i Ribas

