

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MOBILITAT I HABITATGE

257367

Resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge, a proposta del director general d'Habitatge i Arquitectura, per la qual es resolen les al·legacions a la Resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge de 2 de març de 2021 d'inici de l'expedient de cessió temporal d'ús d'habitatges desocupats inscrits en el Registre d'habitatges desocupats (expedient DGHA 1/2021 CH), es declara la concurrència dels requisits de l'article 72 de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa, i s'impulsa la continuació de l'expedient

En data 21 de juny de 2021, el director d'Habitatge i Arquitectura ha formulat la proposta de resolució següent:

Fets

1. La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, en l'article 5, estableix que el dret de propietat d'un habitatge s'ha d'exercir d'acord amb la seva funció social en els termes que s'estableixen en la mateixa Llei i la resta de normativa que hi sigui aplicable. Es considera que s'incompleix la funció social de l'habitatge, entre d'altres, quan l'habitatge, l'al·lotjament o l'edifici d'habitatges estigui desocupat, en els termes que estableix la Llei 5/2018. A aquest efecte, l'article 4.d) entén per *habitatge desocupat* aquell que roman desocupat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació, segons estableix la Llei i la normativa de desplegament.

2. L'article 36.3 de la Llei 5/2018 estableix que els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de fer complir la funció social d'aquest mitjançant el seu ús residencial efectiu. L'incompliment d'aquesta obligació durant un temps superior a dos anys, acreditada amb la inscripció de l'habitatge en el Registre d'habitatges desocupats, és causa suficient d'interès social per dur a terme l'expropiació forçosa de l'ús temporal d'aquells habitatges que es troben inscrits en el Registre, sempre que es donin les circumstàncies que estableix l'article 42 de la Llei 5/2018 i d'acord amb el procediment que estableix la legislació sobre expropiació forçosa.

3. L'article 38 de la Llei 5/2018 preveu l'existència del Registre d'habitatges desocupats, que té per objecte el control i seguiment dels habitatges que es troben en situació legal de desocupació i corresponguin, per qualsevol títol, a grans tenidors d'habitatge.

4. L'article 42 de la Llei 5/2018 estableix que els grans tenidors que disposin d'immobles inscrits en el Registre d'habitatges desocupats n'han de cedir la gestió a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per un termini mínim establert per a un lloguer d'habitatge habitual en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendament urbans, prorrogable per acord mutu de les parts, sempre que es verifiquin les circumstàncies objectives que determina el mateix article. A l'efecte de poder exigir la cessió a l'IBAVI dels habitatges desocupats, d'acord amb l'article 42.2 de la Llei 5/2018, s'ha de garantir una compensació justa als grans tenidors, que pot ser superior a la renda de lloguer que pagui l'arrendatari i que s'ha de calcular conforme a la legislació estatal d'expropiació forçosa.

5. El director general d'Habitatge, en la Memòria de 10 de novembre de 2020, justifica la necessitat d'iniciar el procediment de cessió temporal d'ús d'habitatges desocupats inscrits en el Registre d'habitatges desocupats. D'aquesta memòria es desprèn que en aquesta data consten inscrits 816 habitatges en el Registre d'habitatges desocupats que poden cedir-se a l'IBAVI per destinar-los al lloguer que preveu l'article 42 de la Llei 5/2018.

Conclou la Memòria que la necessitat d'habitatge en els termes municipals de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó i Ciutadella, així com a l'illa d'Eivissa, esdevé una qüestió inajornable i que precisa una actuació ferma i urgent, que permeti donar una resposta de forma immediata a les famílies que, necessitades d'una llar on poder gaudir d'una vida digna i segura, es veuen privades d'aquesta per la inflexibilitat del mercat immobiliari. Per això, en aquesta es posa de manifest que l'incompliment de la funció social dels habitatges justifica l'aplicació del procediment especial recollit en l'article 71 i concordants de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa, que s'haurà de fer per la via d'urgència atesa la situació de necessitat extrema en què es troben els sol·licitants d'habitatge a les Illes Balears, i així poder fer efectiu el seu dret a gaudir d'un habitatge digne que recull la llei.

6. Atesa la disponibilitat pressupostària de 2.000.000 € per emprendre actuacions de cessions d'habitatge desocupat, en la memòria s'especifica que cal seleccionar el major nombre d'habitatges possible d'entre els inscrits en el Registre d'habitatges desocupats. Justifica la Memòria del director general que els habitatges s'han de seleccionar d'acord amb la ubicació, les dimensions, les característiques i la tipologia, per tal d'adaptar-se a les necessitats reals de les famílies demandants, com també que s'han de trobar



situats en els termes municipals determinats en la memòria, indrets que actualment presenten una forta demanda i en els quals l'accés a l'habitatge presenta moltes dificultats, sens perjudici que en procediments posteriors es puguin seleccionar habitatges en altres termes municipals amb necessitats d'habitatge. Justifica també que no és procedent actualment la selecció d'habitatges a l'illa de Formentera, atès que no hi ha cap habitatge que es trobi inscrit en el Registre d'habitatges desocupats.

7. A instàncies del director general d'Habitatge, l'IBAVI i les administracions públiques afectades han proporcionat informació suficient per acreditar que concorren les circumstàncies previstes en l'article 42 de la Llei 5/2018 per iniciar el procediment de cessió d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats. En aquest sentit s'han verificat els aspectes següents:

a) L'existència d'una necessitat objectiva, urgent i inajornable d'habitatge.

D'acord amb l'escrit de 2 de novembre de 2020 de l'IBAVI, respecte de l'any 2019, a Mallorca, d'un total de 5.472 sol·licituds d'habitatge protegit, només s'han pogut adjudicar 45 habitatges (un 0,82 % de les sol·licituds); a Menorca, només cinc habitatges de 643 sol·licituds (un 0,78 %); a Eivissa, cap habitatge de 2.022 sol·licituds (un 0 %) i a Formentera, dos habitatges d'un total de 91 sol·licituds (un 2,2 %). En aquest sentit, el 15 de juny de 2020, les persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatge protegit eren 9.584 (de les quals 8.541 varen sol·licitar un habitatge en règim de lloguer).

Igualment consta en l'expedient l'informe de l'IBAVI del dia 3 de març de 2021, en el qual s'actualitzen les dades respecte de les persones demandants d'habitatge protegit a les Illes Balears a data 15 de gener de 2021 i s'acredita que s'han produït les adjudicacions d'habitatges per illes següents: a Mallorca, 76 de 5.472 sol·licituds (1,38 %); a Menorca, 16 de 643 sol·licituds (2,48 %); a Eivissa, 0 de 2.022 sol·licituds (0 %) i a Formentera, 2 de 91 sol·licituds (2,19 %). Així mateix, en data 31 de desembre de 2020, s'informa que 8.138 persones han sol·licitat habitatge en règim de lloguer a les Illes Balears.

A més a més, també consta en l'expedient l'informe de l'IBAVI del dia 9 d'abril de 2021, en què es desglossa la demanda d'habitatge protegit pels diferents municipis afectats per l'expedient de cessió temporal d'ús d'habitatges desocupats inscrits en el Registre d'habitatges desocupats (DGHA 1/2021 CH). En aquest informe s'acredita que en el quart trimestre de 2020 a Calvià hi ha 992 sol·licituds d'habitatge protegit, 696 de les quals en règim de lloguer; a Ciutadella, 161 sol·licituds, 157 de les quals en règim de lloguer; a Eivissa, 2.364 sol·licituds, 2.003 de les quals en règim de lloguer; a Inca, 892 sol·licituds, 839 de les quals en règim de lloguer; a Lluçmajor, 327 sol·licituds, 300 de les quals en règim de lloguer; a Manacor, 281 sol·licituds, 262 de les quals en règim de lloguer; a Maó, 431 sol·licituds, 420 de les quals en règim de lloguer; a Palma 4.317 sol·licituds, 3.938 de les quals en règim de lloguer; a Sant Antoni de Portmany, 763 sol·licituds, 654 de les quals en règim de lloguer; i a Santa Eulària des Riu, 1.135 sol·licituds, 896 de les quals en règim de lloguer.

b) La insuficiència de les mesures adoptades per les administracions públiques.

S'han emès informes per part dels ajuntaments de Palma (23/10/2020), Manacor (7/10/2020), Inca (15/10/2020), Calvià (21/10/2020), Lluçmajor (16/10/2020), Ciutadella (5/11/2020), Maó (22/10/2020), Eivissa (24/02/2021), Santa Eulària des Riu (25/02/2021) i Sant Antoni de Portmany (16/02/2021), municipis que es troben entre els que més demanda d'habitatge tenen a les Illes Balears; així com per part dels consells insulars de Mallorca (9/07/2020), Menorca (29/10/2020) i Eivissa (9/02/2021).

De les dades contingudes en els informes anteriors, juntament amb les dades facilitades per l'IBAVI relacionades en l'apartat a) anterior, es desprèn que les mesures adoptades per les diferents administracions públiques locals per tal de resoldre els problemes d'accés a l'habitatge no han estat suficients per atendre la necessitat objectiva d'habitatge, si es té en compte l'elevat nombre de sol·licituds existents en aquells termes municipals.

c) La disponibilitat pressupostària de l'IBAVI per emprendre actuacions de cessions d'habitatge desocupat.

El passat dia 4 de novembre de 2020, l'IBAVI va emetre un informe en el qual afirma tenir disponibilitat pressupostària per emprendre actuacions de cessió d'habitatges desocupats de grans tenidors fins a 2.000.000 €, import suficient per garantir en tot cas una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI per atendre la despesa d'aquest procediment.

A instàncies del director general d'Habitatge, el dia 6 d'abril de 2021 l'IBAVI ha emès novament un informe en el qual afirma que continua tenint disponibilitat pressupostària per emprendre actuacions de cessió d'habitatges desocupats de grans tenidors fins a 2.000.000 € i que es practica la retenció d'aquest import per assegurar-ne l'aplicació a la destinació adient.

8. El dia 13 de novembre de 2020, el conseller de Mobilitat i Habitatge dictà una resolució en la qual ordenava realitzar actuacions prèvies a l'inici de l'expedient de cessió temporal d'ús d'habitatges desocupats inscrits en el Registre d'habitatges desocupats, a l'efecte de seleccionar els habitatges, verificar-ne l'estat de conservació i les característiques, i calcular el preu just per oferir com a



compensació als propietaris dels immobles per la cessió temporal, de conformitat amb l'article 42 de la Llei 5/2018.

9. El personal adscrit a la Direcció General d'Habitatge, durant el mes de desembre de 2020 i els mesos de gener i febrer de 2021, ha seleccionat els habitatges per incloure en l'expedient de cessió, d'entre els inscrits en el Registre d'habitatges desocupats. Els criteris que s'han tingut en compte per seleccionar els habitatges són els establerts en la Resolució dictada pel conseller el dia 13 de novembre de 2020, això és, habitatges situats en els termes municipals de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó, Ciutadella i en l'illa d'Eivissa, indrets amb una forta demanda actualment i en els quals l'accés a l'habitatge presenta moltes dificultats ja que el mercat de l'habitatge es troba més tensat atesa la demanda major i l'oferta menor, i amb dimensions, característiques i tipologia més concordes amb les necessitats de les famílies demandants, i que el cost de la compensació no superi la disponibilitat pressupostària. A més, s'han seleccionat els habitatges similars en característiques i dimensions als habitatges protegits de què disposa l'IBAVI.

10. Pel que fa al nombre total d'habitatges seleccionats inicialment, això és, 56, no supera el de persones inscrites en el Registre de demandants d'habitatge públic en règim de lloguer les sol·licituds de les quals no s'han pogut atendre durant el darrer any, és a dir, 8.138 persones.

11. Als efectes de la valoració del preu just o la compensació de la cessió temporal per oferir als propietaris dels immobles afectats, des de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura s'han emès els informes de valoració dels immobles seleccionats, d'acord amb la legislació en matèria d'expropiació forçosa. En aquests informes es detallen la valoració del preu just de la cessió temporal per compensar els propietaris dels immobles, per un termini de set anys, i el cost estimat de la reparació de l'habitatge en cas que aquesta sigui necessària per cedir-los en condicions d'habitabilitat als efectes del primer paràgraf de l'article 27.3 del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors.

12. El dia 2 de març de 2021, el conseller de Mobilitat i Habitatge dictà la resolució d'inici de l'expedient de cessió temporal d'ús d'habitatges desocupats inscrits en el Registre d'habitatges desocupats, de conformitat amb l'article 42 de la Llei 5/2018 i la normativa estatal d'expropiació forçosa; resolució en la qual s'acorda, entre d'altres punts, constatar la necessitat de cessió temporal d'ús a l'IBAVI dels habitatges seleccionats prèviament i la concurrència de les condicions i dels requisits habilitants per iniciar un expedient, de conformitat amb l'article 42 de la Llei 5/2018, com també notificar la resolució als titulars dels habitatges que figuren en l'annex d'aquella i conferir-los un termini de vint dies hàbils, comptadors des de l'endemà de la notificació, per tal que puguin manifestar el que considerin oportú, especialment la conformitat amb la quantia proposada com a preu just de la cessió temporal, als efectes del que disposa l'article 20 del Decret 36/2019. Juntament amb la resolució d'inici de l'expedient es va notificar l'informe de valoració de cada habitatge al seu titular.

13. Els grans tenidors interessats i l'associació que es relacionen a continuació han presentat al·legacions a la resolució d'inici del conseller de Mobilitat i Habitatge del dia 2 de març de 2021, al·legacions que es tenen aquí íntegrament per reproduïdes. En concret:

- Aliseda, SAU (en data 14/04/2021 i número de registre: GOIBE108942/2021, GOIBE108940/2021, GOIBE108945/2021 i GOIBE108967/2021).
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA (en data 14/04/2021 i número de registre: GOIBE108914/2021 i GOIBE108921/2021).
- Banco de Sabadell, SA (en data 06/04/2021 i número de registre: GOIBE91049/2021).
- Buildingcenter, SAU (en data 07/04/2021 i número de registre: GOIBE94511/2021).
- Caixabank, SA, abans Bankia SA, (en data 06/04/2021 i número de registre: GOIBE91095/2021 i GOIBE91227/2021).
- Coral Homes, SL (en data 07/04/2021 i número de registre: GOIBE94460/2021, GOIBE94462/2021, GOIBE94513/2021, GOIBE94682/2021; i en data 08/04/2021 i número de registre: GOIBE97150/2021, GOIBE97151/2021, GOIBE97157/2021, GOIBE97473/2021, GOIBE97618/2021 i GOIBE97625/2021).
- Divarian Propiedad, SA (en data 08/04/2021 i número de registre: GOIBE97631/2021).
- Gasolina y Gasols Low Cost Barcelona, SL (en data 31/03/2021 i número de registre: GOIBE89276/2021 i GOIBE89569/2021).
- Global Licata, SA (en data 08/04/2021 i número de registre: GOIBE98113/2021).
- Global Pantelaria, SA (en data 08/04/2021 i número de registre: GOIBE98240/2021).
- Inversiones Inmobiliarias Limara, SLU (en data 14/04/2021 i número de registre: GOIBE108978/2021).
- Promontoria Coliseum Real Estate, SL (en data 07/04/2021 i número de registre: GOIBE94465/2021).
- Promontoria Coliseum Residential, S.L.U. (en data 07/04/2021 i número de registre: GOIBE94508/2021).
- Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA (en data 06/04/2021 i número de registre: GOIBE91094/2021).
- Unión de Créditos Inmobiliarios, SA (en data 12/04/2021 i número de registre: GOIBE103124/2021).
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Baleares (PROINBA) (en data 29/03/2021 i número de registre: GOIBE81080/2021).





14. En data 7 d'abril de 2021 i 8 d'abril de 2021, els grans tenidors interessats Promontoria Coliseum Residential, SL; Promontoria Coliseum Real Estate, SL; Divarian Propiedad, SA; Global Licata, SA; i Global Pantelaria, SA, juntament amb els seus escrits d'al·legacions, varen sol·licitar l'arxivament del procediment i, subsidiàriament, la suspensió del procediment i que l'Administració s'abstingués de fer qualsevol actuació d'execució de la Resolució de 2 de març de 2021.

15. En data 4 de maig de 2021, el conseller de Mobilitat i Habitatge dictà la resolució per la qual desestimava les sol·licituds de suspensió anteriors formulades per Promontoria Coliseum Residential, SL; Promontoria Coliseum Real Estate, SL; Divarian Propiedad, SA, Global Licata, SA, i Global Pantelaria, SA.

16. En data 16 de juny de 2021, s'ha emès un informe tècnic d'anàlisi de les al·legacions presentades pels grans tenidors interessats i per l'associació de promotors PROINBA, en el qual es justifica la procedència d'estimar aquelles al·legacions que acrediten l'existència d'una causa justificativa de desocupació continuada de les que preveu l'article 36 de la Llei 5/2018, l'ocupació efectiva de l'immoble, així com la venda a l'IBAVI o a persona física o jurídica que no té la condició de gran tenidor d'habitatge. D'altra banda, es justifica la procedència de desestimar la resta d'al·legacions pels motius que consten exposats degudament. Atesa l'extensió d'aquest, es fa remissió expressa a l'informe esmentat als efectes de motivació.

17. En data 18 de juny de 2021, el Servei jurídic de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge ha emès un informe previ sobre la concurrència dels requisits establerts a l'article 72 de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa, amb relació a l'expedient de cessió temporal d'ús d'habitatges desocupats inscrits en el Registre d'habitatges desocupats (DGHA 1/2021 CH).

Fonaments de dret

1. La Constitució espanyola, en l'article 47, estableix que tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat i que els poders públics han de promoure les condicions necessàries i han d'establir les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret.

2. L'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, amb relació al dret a l'accés a un habitatge digne, estableix en l'article 22 que les administracions públiques de les Illes Balears han de garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears.

3. L'article 33 de la Constitució espanyola reconeix el dret a la propietat privada i delimita el seu contingut a la funció social d'aquesta, d'acord amb les lleis. Igualment reconeix que ningú no pot ser privat dels seus béns ni dels seus drets si no és per causa justificada d'utilitat pública o d'interès social, mitjançant la indemnització corresponent i de conformitat amb allò que les lleis disposin.

4. L'article 7 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, disposa que totes aquelles activitats vinculades al proveïment d'habitatges o allotjaments destinats a polítiques de protecció pública es consideren com un servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tota la ciutadania.

5. L'article 42.1 de la Llei 5/2018 determina que els grans tenidors que disposin d'immobles inscrits en el Registre d'habitatges desocupats n'han de cedir la gestió a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per un termini mínim establert per a un lloguer d'habitatge habitual en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, prorrogable per acord mutu de les parts, sempre que es verifiquin les circumstàncies objectives que s'estableixen en l'apartat 1 del mateix precepte.

6. El Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors, disposa en l'article 18 que la cessió dels habitatges desocupats ha de ser per un termini equivalent a l'establert per als lloguers d'habitatge habitual en la normativa bàsica estatal, prorrogable per acord mutu de les parts. Durant el termini de cessió, l'IBAVI s'ha d'encarregar de la gestió d'aquests habitatges i una vegada finalitzat el conveni de cessió, l'IBAVI haurà de retornar l'habitatge al gran tenidor en les mateixes condicions en què el va rebre.

7. L'article 19 del Decret 36/2019 prescriu que la normativa aplicable en el procediment de cessió temporal de l'ús de l'habitatge és la regulada en la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa; en el Decret de 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei sobre expropiació forçosa, i en la resta de normativa sectorial aplicable, si escau.

L'article 91 del Reglament de la Llei d'expropiació forçosa, aprovat pel Decret de 26 d'abril de 1957, estableix que quan les lleis especials de qualificació d'una determinada funció social de la propietat amb intimitat d'expropiació forçosa estableixin normes especials de procediment per a aquesta, les normes de la Llei general d'expropiació forçosa i les del Reglament són aplicables subsidiàriament.

El procediment que preveu la normativa autonòmica és el que estableix l'article 20 del Decret 36/2019, en desplegament de l'article 42.5 de la Llei 5/2018, procediment que ha d'adaptar-se en aquest cas al capítol II del títol III de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa (LEF), que regula el procediment especial d'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la



propietat (articles 71 a 75).

En concret, l'article 71 de la LEF estableix que hi ha causa d'interès social per a l'expropiació forçosa, a més dels casos en què sigui procedent d'acord amb les lleis, quan amb aquesta estimació expressa s'hagi declarat específicament per mitjà d'una llei l'oportunitat que un bé o una classe de béns s'utilitzin en el sentit positiu d'una determinada funció social i el propietari incompleixi aquesta directiva.

En aquest sentit, en els articles 5.1 i 5.2.b) de la Llei 5/2018 es declara que el dret de propietat s'ha d'exercir d'acord amb la seva funció social i es considera que s'incompleix aquesta funció social quan els habitatges es troben desocupats en els termes que s'estableix en la mateixa llei. D'altra banda, l'article 36.1 estableix que s'entén per *habitatge desocupat* el que roman deshabitat de manera continuada durant un temps superior a dos anys sense causa que ho justifiqui.

D'altra banda, i d'acord amb l'article 72 de la LEF, són requisits necessaris per aplicar el supòsit regulat en l'article 71 d'aquesta:

1r. La declaració positiva que un determinat bé o categoria de béns han de ser utilitzats de manera específica. En aquest sentit, els articles 5.1, 5.2.b) i 36.3 de la Llei 5/2018 fan aquella declaració positiva.

2n. Que aquella declaració es formuli per mitjà d'una llei o d'un decret acordat en Consell de Ministres. En aquest sentit, aquesta declaració es preveu en la Llei 5/2018.

3r. Que la llei contengui inequívocament la intimació d'expropiació forçosa davant l'incompliment. En aquest sentit, la llei de l'habitatge de les Illes Balears adverteix als grans tenidors que tenen l'obligació de fer complir la funció social de l'habitatge mitjançant el seu ús residencial efectiu, amb el benentès que l'incompliment d'aquesta obligació durant un temps superior a dos anys, acreditada amb la inscripció de l'habitatge en el Registre d'habitatges desocupats, és causa suficient d'interès social per dur a terme l'expropiació forçosa de l'ús temporal d'aquells habitatges que es troben inscrits en el Registre, sempre que es donin les circumstàncies que estableix l'article 42 de la llei.

4t. Que per a la realització de la funció específica assenyalada s'hagi fixat un termini i en vèncer aquella funció resulti totalment o substancialment incomplida pel propietari. En aquest sentit, la llei de l'habitatge de les Illes Balears, tal i com ja s'ha raonat, atorga dos anys als grans tenidors per fer complir la funció social de l'habitatge mitjançant el seu ús residencial efectiu, i s'ha d'acreditar l'incompliment d'aquesta obligació amb la inscripció de l'habitatge en el Registre d'habitatges desocupats.

Pel que fa específicament al procediment de cessió, ha de ser el general, amb la particularitat que la declaració de necessitat d'ocupació que ha de fer el conseller competent en matèria d'habitatge (disposició addicional primera de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears) s'ha de substituir per la declaració del conseller que en el cas que es preveu concorren els requisits de l'article 72 de la LEF, i ha d'observar les mateixes garanties d'informació pública, notificació, audiència dels interessats i recursos que es regulen en el títol segon de la llei (article 75 de la LEF).

8. L'article 20 de la LEF (del capítol II del títol II, que regula el procediment general) assenyalava que a la vista de les al·legacions formulades pels qui compareguin en la informació pública, el governador civil (òrgan que s'ha d'entendre referit al conseller competent per raó de la matèria en aplicació de la disposició addicional primera de la Llei 6/2001 i 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 de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears), amb les comprovacions prèvies que estimi oportunes, ha de resoldre, en el termini màxim de vint dies, sobre la necessitat de l'ocupació; ha de descriure en la resolució, de forma detallada, els béns i drets a què afecta l'expropiació, i ha de designar nominalment els interessats amb els quals s'hagin d'entendre els tràmits successius. D'acord amb els articles 3 i 4 de la LEF, només té la condició d'interessat en el procediment el propietari de la cosa o el titular del dret objecte de l'expropiació i, sempre que ho sol·licitin i n'acreditin la condició degudament, les diligències s'han d'entendre amb els titulars de drets reals i interessos econòmics directes sobre la cosa expropiable, així com amb els arrendataris quan es tracti d'immobles rústics o urbans.

9. L'article 21 de la LEF assenyalava que l'acord de necessitat d'ocupació inicia l'expedient expropiatori i que s'ha de publicar d'igual forma que la que disposa l'article 18; a més, s'ha de notificar individualment a totes les persones que apareguin com a interessades en el procediment, si bé en la part exclusiva que els pugui afectar.

10. D'acord amb l'article 22 de la LEF, contra l'acord del conseller de Mobilitat i Habitatge es pot interposar potestativament el recurs de reposició pertinent, o impugnar-lo directament davant la jurisdicció contenciosa administrativa. Així, tot i que l'article 22 de la llei d'expropiació forçosa es refereix a un *recurs d'alçada*, en contra de la resolució del qual no es pot interposar un recurs contenciós administratiu, s'ha d'entendre que es tracta de disposicions derogades per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i que el termini per interposar el recurs de reposició és d'un mes, el mateix termini que el de la resolució del recurs, tal com estableixen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, amb relació als articles 53.1.b) i



57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. En aquest sentit i, entre d'altres, així ho recull la Sentència de la Sala Tercera del Tribunal Suprem, de 9 de març de 1993, referida a la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

11. L'article 35.1 de la Llei 39/2015 prescriu que aquells actes administratius que limitin drets subjectius o interessos legítims, com és el cas, han de ser motivats, amb referència succinta de fets i fonaments de dret. Amb relació a això, l'article 88.6 de la Llei 39/2015 (que és literalment el mateix que disposava la Llei 30/1992 en l'article 89.5) estableix que l'acceptació d'informes o dictàmens serveix de motivació a la resolució quan s'incorporin al text d'aquesta. Malgrat això, aquesta previsió legal s'ha d'interpretar d'acord amb la jurisprudència del Tribunal Suprem, que ha dictaminat en ocasions reiterades: «[...] la motivación puede contenerse en el propio acto administrativo de trasvase, o bien puede realizarse por referencia a informes o dictámenes previos sobre los que se justifica, ex artículo 89.5 de la Ley 30/1992, cuando se incorporen al texto de la misma. Ahora bien, esta exigencia de la incorporación de los informes, contenida en el mentado artículo 89.5 “in fine”, ha sido matizada por la jurisprudencia de este Tribunal Supremo —Sentencias de 21 de noviembre de 2005, 12 de julio de 2004, 7 de julio de 2003, 16 de abril de 2001, 14 de marzo de 2000 y 31 de julio de 1990— en el sentido de considerar que si tales informes constan en el expediente administrativo y el destinatario ha tenido cumplido acceso al mismo, la motivación mediante esta técnica “in aliunde” satisface las exigencias de la motivación, pues permite el conocimiento por el receptor del acto de la justificación de lo decidido por la Administración» (STS 2216/2011, de 14 d'abril [núm. de Recurs 1/2009]).

Arribats a aquest punt, i pel que fa a l'anàlisi concreta de les al·legacions presentades pels grans tenidors interessats i per l'entitat PROINBA a l'inici de l'expedient de cessió temporal d'ús d'habitatges desocupats inscrits en el Registre d'habitatges desocupats (expedient DGHA 1/2021 CH), i per a la motivació de la resolució d'aquestes, s'efectua la remissió expressa a l'informe tècnic emès en data 16 de juny de 2021 que proposa l'estimació o desestimació de les al·legacions presentades. Aquest informe ha de notificar-se individualment a totes les persones que apareguin com a interessades en el procediment expropiatori, si bé en la part exclusiva que els pugui afectar, d'acord amb l'article 21.3 de la LEF.

12. D'acord amb el 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 de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, correspon al conseller de Mobilitat i Habitatge exercir, entre d'altres, les competències en matèria de defensa i foment de la funció social de l'habitatge i del compliment de la normativa aplicable, d'identificació, registre i interlocució amb els grans tenidors d'habitatge i la mobilització d'habitatges desocupats.

13. La Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, estableix en la disposició addicional primera que, en l'àmbit de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, són òrgans competents per exercir la potestat expropiadora el Consell de Govern i el titular de la conselleria corresponent per raó de la matèria.

Proposta de resolució

Propòs al conseller de Mobilitat i Habitatge que dicti una resolució en els termes següents:

1. Estimar les al·legacions identificades com a estimatòries en l'informe tècnic de data 16 de juny de 2021, pels motius i raonaments que consten en l'informe esmentat, amb relació als habitatges relacionats en la taula següent:

Gran tenidor	Referència cadastral
Aliseda, SAU	8658520FE0185N0005IG
Aliseda, SAU	8658520FE0185N0002TS
Aliseda, SAU	8658520FE0185N0004UF
Aliseda, SAU	8658520FE0185N0003YD
Banco de Sabadell, SA	0341005DD6704S0004OA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA	8356306FE0185N0003OD
Buildingcenter, SAU	0879906EE7207N0008WR
Caixabank, SA (abans Bankia SA)	2018001DD7821G0062HM
Caixabank, SA (abans Bankia SA)	1763512DD9916S0022MG
Caixabank, SA (abans Bankia SA)	1970305DD9917S0010BM
Coral Homes, SL	22753G3DD9927S0015DO
Coral Homes, SL	22753G3DD9927S0016FP
Coral Homes, SL	22753G3DD9927S0019JD
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0036TZ



Gran tenidor	Referència cadastral
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0038UM
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0039IQ
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0040YX
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0041UM
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0042IQ
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0043OW
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0044PE
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0045AR
Promontoria Coliseum Residential, SLU	1500301DD7710G0131LQ

2. Ratificar que es donen les circumstàncies objectives que estableixen l'article 42.1 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i l'article 15 del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors.

3. Declarar que concorren els requisits de l'article 72 de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa, i constatar, per tant, l'existència de causa d'interès social conforme a l'article 71 d'aquesta Llei, amb relació als articles 5.1, 5.2.b), 36.1 i 36.3 de la Llei 5/2018. Als efectes que preveuen els articles 21 i 75 de la Llei sobre expropiació forçosa, aquesta declaració inicia l'expedient expropiatori i substitueix la declaració de necessitat d'ocupació respecte dels habitatges inclosos en la relació de béns afectats per l'expropiació que s'incorpora a continuació:

Referència cadastral	Gran tenidor	Terme municipal
3986701CD6038N0023OW	Inversiones Inmobiliarias Limara, SL	Eivissa
2965815CD5126S0104FQ	Aliseda, SAU.	Sant Antoni de Portmany
3060901CD5136S0188HL	Promontoria Coliseum Real Estate, SL	Sant Antoni de Portmany
3060901CD5136S0125JB	Promontoria Coliseum Real Estate, SL	Sant Antoni de Portmany
3060004CD7136S0112ZA	Divarian Propiedad, SA	Santa Eulària des Riu
2860202CD7126S0033GL	Global Pantelaria, SA	Santa Eulària des Riu
1862008DD9916S0012BI	Caixabank, SA (abans Bankia, SA)	Inca
1862008DD9916S0020WD	Caixabank, SA (abans Bankia, SA)	Inca
22753G3DD9927S0005YW	Coral Homes, SLU	Inca
22753G3DD9927S0018HS	Coral Homes, SLU	Inca
2669418DD9926N0005ZM	Inversiones Inmobiliarias Limara, SL	Inca





Referència cadastral	Gran tenidor	Terme municipal
2068816DD9926N0002DB	Promontoria Coliseum Real Estate, SL	Inca
0116302DD9701N0017OZ	Aliseda, SAU	Llucmajor
8927915DD7782N0009FK	Global Pantelaria, SA	Llucmajor
7604801ED1870S0015QY	Banco de Sabadell, SA	Manacor
8108406ED1880N0023HU	Caixabank, SA (abans Bankia, SA)	Manacor
1407626DD7810G0006LP	Banco de Sabadell, SA	Palma
1021501DD7812A0018JX	Divarian Propiedad, SA	Palma
1309010DD7810G0010SA	Global Licata, SA	Palma
1105617DD7810E0006WG	Global Licata, SA	Palma
1502002/DD7810B/0031/MR	Global Licata, SA	Palma
0910609DD7801B0025KF	Global Licata, SA	Palma
0404902DD7800C0009TL	Promontoria Coliseum Residential, SL	Palma
0002512DD7800C0005QG	Promontoria Coliseum Residential, SL	Palma
0601506DD7800B0003AR	Promontoria Coliseum Residential, SL	Palma
0879909EE7207N0006RW	Divarian Propiedad, SA	Ciutadella
0879909EE7207N0015PI	Divarian Propiedad, SA	Ciutadella
0879909EE7207N0016AO	Divarian Propiedad, SA	Ciutadella
2587112EE7228N0026GK	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella





Referència cadastral	Gran tenidor	Terme municipal
2587112EE7228N0028JB	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella
2587112EE7228N0022AF	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella
2587112EE7228N0036XW	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella
7561813FE0176S0013UK	Unión de Credito Inmobiliario, SA EFC	Maó

4. Designar interessades en l'expedient les persones jurídiques que consten relacionades en el quadre incorporat en l'apartat anterior, amb les quals s'han d'entendre els tràmits successius.

5. Constatar l'existència de les discrepàncies relatives al preu just de la cessió als efectes de l'article 20.3 del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors.

6. Publicar aquesta Resolució en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en el tauler d'anuncis dels ajuntaments de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó, Ciutadella, Eivissa, Santa Eulària des Riu i Sant Antoni de Portmany, i en un dels diaris de major circulació de cada una de les illes afectades, amb notificació individual als interessats.

Per tot això, dicta la següent

Resolució

Manifestar la conformitat amb la proposta de resolució i dictar-ne resolució en els mateixos termes.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució, que exhaureix la via administrativa, els grans tenidors interessats en l'expedient que consten relacionats en la part resolutiva poden 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 notificació, 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 poden 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 notificació, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, en les dates de les signatures electròniques (21 de juny de 2021)

El conseller de Mobilitat i Habitatge

Josep Marí i Ribas

El director general proponent

Eduardo Robsy Petrus

