

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

279580

Acord del Consell de Govern de 5 de juliol de 2021 pel qual s'adopta l'ocupació urgent dels habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats i que formen part de l'expedient DGHA 1/2021 CH

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, que preveu l'article 42 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i la necessitat de fer-ho 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 més concretament les persones que requereixen un lloguer social, per poder fer efectiu el seu dret a gaudir d'un habitatge digne recollit en la llei.

El dia 13 de novembre de 2020, el conseller de Mobilitat i Habitatge dictà la Resolució mitjançant la qual ordenava dur a terme les 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 de la cessió temporal per compensar els propietaris dels immobles. En aquesta Resolució es varen fixar els criteris per seleccionar els immobles a partir de les dades que consten incorporades en l'expedient, en funció de la seva ubicació en municipis que presenten una major dificultat d'accés a l'habitatge i una demanda significativa, com també les dimensions, característiques i tipologia més concordes amb les necessitats de les famílies demandants, i la partida pressupostària disponible.

El personal adscrit a la Direcció General d'Habitatge, una vegada efectuades les inspeccions oportunes a cada habitatge i per incloure'ls en l'expedient de cessió, els ha seleccionat conforme als criteris indicats d'entre els inscrits en el Registre d'habitatges desocupats, habitatges situats en els termes municipals de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó, Ciutadella i a 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 major demanda i la menor oferta. Durant el mateix període, s'han elaborat els informes tècnics de valoració del preu just de la cessió temporal per oferir als propietaris dels immobles afectats, i s'ha valorat també l'estat de conservació i les característiques dels habitatges per calcular les despeses necessàries perquè els destinataris del lloguer social els puguin ocupar.

El dia 2 de març de 2021, un cop dutes a terme les actuacions prèvies, 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 (expedient DGHA 1/2021 CH), de conformitat amb l'article 42 de la Llei 5/2018 i la normativa estatal d'expropiació forçosa. Aquesta resolució constata la necessitat de cessió temporal d'ús a l'IBAVI dels habitatges afectats en aquest expedient, així com la concurrència de les condicions i dels requisits habilitants per iniciar un expedient de cessió d'ús temporal de conformitat amb article 42 de la Llei 5/2018 i la normativa estatal d'expropiació forçosa. Igualment, proposa als titulars dels habitatges seleccionats el preu just de la cessió temporal, en els imports que resulten de les valoracions efectuades pels serveis tècnics de la Conselleria, sens perjudici de la determinació posterior per part del Jurat de Cessions d'Habitatges Desocupats en cas que hi hagi discrepàncies sobre la quantia establerta, i ordena que l'abonament del preu just, en el moment que correspongui, es faci al titular de l'habitatge per l'import total dels anys establerts de la cessió i en un únic pagament.

La resolució d'inici fou notificada als titulars dels habitatges inclosos en l'expedient per tal que en el termini de vint dies hàbils poguessin manifestar el que considerassin oportú. També es va sotmetre a informació pública mitjançant la inserció d'un anunci 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, per un termini de vint dies hàbils, perquè els interessats poguessin formular les al·legacions que considerassin oportunes.

Durant el termini concedit, els grans tenidors interessats i una associació empresarial han presentat al·legacions a la resolució d'inici del conseller de Mobilitat i Habitatge de 2 de març del 2021. Així mateix, tot i tractar-se d'un acte de tràmit, diversos grans tenidors han presentat recursos contenciosos administratius contra la resolució d'inici de l'expedient davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears (TSJIB), en què sol·licitaven la suspensió del procediment administratiu, com a mesura cautelar.

En algunes de les al·legacions formulades en el procediment administratiu se sol·licita la suspensió de l'expedient fins que el TSJIB es pronunciï sobre les mesures cautelars interessades.

Mitjançant les resolucions del conseller de Mobilitat i Habitatge de 4 de maig de 2021 s'han desestimat expressament les sol·licituds de suspensió del procediment. D'altra banda, el TSJIB s'ha pronunciat sobre quatre de les cinc mesures cautelars interessades i les ha desestimades. Assenyala en una de les interlocutòries de desestimació que:

[...] En la PSS 155 de 2021 la Sala ya ha resuelto una solicitud análoga de [..., SA], habiendo sido denegada la misma medida cautelar que se solicita en este caso. En esa ocasión señalábamos también —y cabe reiterarlo aquí— que la Administración «[...] actúa amparada en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la Vivienda, que recoge el artículo 34 de la Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea que contempla la posibilidad de ayuda de los poderes públicos para la vivienda con el objeto de combatir la exclusión social y la pobreza de los ciudadanos que no dispongan de recursos suficientes. Con cita también del artículo 47 de la CE que establece, como principio rector de la política social y económica, que toda la ciudadanía tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y que, con el fin de hacer efectivo este derecho básico de carácter social, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes. Y para ello es menester realizar todo el procedimiento administrativo con evidente audiencia de los titulares de los inmuebles afectados, que producirá en su día un acto resolutivo final que decidirá si se acuerda o no la expropiación de uso de esas viviendas desocupadas, por el plazo temporal de siete años y en tal caso fijará el justiprecio de esa expropiación de cesión de uso temporal que naturalmente podrá ser discutida por el expropiado ante el Jurado de Cesiones de Viviendas Desocupadas».

En data 21 de juny de 2021, el conseller de Mobilitat i Habitatge ha dictat la Resolució, 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 (LEF), i s'impulsa la continuació de l'expedient. Als efectes que preveuen els articles 21 i 75 de la LEF, aquesta declaració inicia l'expedient expropiatori i substitueix la declaració de necessitat d'ocupació.

El dia 28 de juny de 2021 s'ha emès un informe tècnic que justifica la necessitat de declarar l'ocupació urgent dels habitatges afectats per l'expedient DGHA 1/2021 CH en els termes següents:

«[...]

Consideracions jurídiques

1. Motivació de la concurrència de circumstàncies excepcionals que en justifiquen la urgència

La Memòria del director general de 10 de novembre de 2020 indica la conveniència de continuar el procediment 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 especialment aquelles persones o unitats de convivència que tenen més dificultats per accedir al mercat pels seus escassos mitjans econòmics, i que només poden assumir un lloguer social. Aquesta necessitat es contraposa a l'escassetat d'oferta de lloguers d'habitatge a preus assequibles, causada en bona part per les actuacions dels grans tenidors que incompleixen la funció social de l'habitatge, atès que l'especulació i la desocupació incrementen desmesuradament els preus de venda i de lloguer. La Memòria constata també que aquesta situació s'ha vist agreujada per les conseqüències i repercussions socials i econòmiques derivades de la pandèmia de la COVID-19, que han comportat una important disminució dels ingressos de moltes persones i famílies que abans podien accedir al mercat de l'habitatge i que ara es troben en molts de casos en situació d'emergència residencial.

La situació descrita en la Memòria abans esmentada ha empitjorat durant la tramitació d'aquest expedient, a conseqüència de la tercera i quarta onades de la COVID-19, que han causat un retard considerable de l'inici de la temporada turística i de la recuperació dels sectors productius, amb el creixement consegüent de les dificultats econòmiques i socials preexistents, fet que ha incidit molt negativament en el dret a l'habitatge.

D'altra banda, d'acord amb 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 fer front a la COVID-19, s'han suspès nombrosos expedients judicials de desnonament i llançament que afecten unitats familiars vulnerables a conseqüència de l'estat d'alarma, a les quals no s'ha pogut donar una alternativa d'habitatge.

En aquest sentit, l'Oficina d'Antidesnonaments ha sol·licitat a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura actuacions per garantir el dret a un habitatge digne a les persones vulnerables afectades per aquests processos judicials. No obstant això, la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura no disposa dels recursos adients per posar a l'abast d'aquestes persones o famílies vulnerables una solució residencial urgent, com la que es requereix, atès que no poden accedir a les ajudes públiques en matèria d'habitatge (previstes per ajudar a pagar un lloguer vigent i sotmeses a unes bases que no es poden obviar) ni poden ser adjudicatàries directes d'un habitatge protegit (sotmès a un règim d'adjudicació que garanteix la igualtat, publicitat i concurrència).

La Conselleria de Mobilitat i Habitatge, a través de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, dissenya i executa les polítiques públiques d'habitatge del Govern de les Illes Balears, que impulsa la Direcció General directament o bé a través de l'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI). Es duen a terme nombroses accions orientades a facilitar un habitatge digne a la ciutadania de les Illes Balears, com són la regulació de les mesures per poder adquirir habitatges públics; l'ordenació de l'habitatge; les actuacions inspectores; la promoció i gestió del patrimoni públic d'habitatge i l'execució de les adquisicions mitjançant altres formes d'accés a l'habitatge; la



mobilització d'habitatges desocupats; la programació, regulació i control de l'habitatge de protecció oficial i altres tipus de protecció pública; la concertació i coordinació de les polítiques d'habitatge amb altres administracions públiques; el foment, coordinació i gestió de les ajudes públiques en matèria d'habitatge, entre d'altres.

Pel que fa als programes d'ajudes per al lloguer que gestiona la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, aquests s'adrecen a beneficiaris que ja disposen d'un contracte vigent de lloguer d'un habitatge i són per facilitar el pagament de les rendes. Si bé en el Pla Estatal de l'Habitatge hi ha una línia específica d'ajudes per a aquests tipus de situacions, no s'ha convocat ni està previst en aquests moments que es convoqui. No és, per tant, el sistema d'ajudes per al lloguer un recurs que en aquests moments pugui solucionar la problemàtica que es planteja amb relació a les famílies afectades per aquests processos judicials.

Les limitacions del parc públic d'habitatges existent impedeixen també posar un habitatge a disposició de les persones afectades per les situacions de vulnerabilitat que consten descrites en els articles 1 i 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març.

A través de l'IBAVI es promou la construcció d'habitatges protegits i s'exerceix el dret d'adquisició preferent que preveu la Llei 5/2018 per tal d'incrementar el patrimoni públic de l'habitatge. La Direcció General impulsa també la cessió temporal dels habitatges desocupats que pertanyen a grans tenidors, a l'efecte de destinar-los a lloguer social.

No obstant això, tot i les mesures adoptades, ni la Direcció General ni l'IBAVI disposen actualment de recursos suficients per atendre l'alta demanda d'habitatges existents a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, atès que la demanda actual d'habitatge excedeix en molt l'oferta d'habitatge públic i les adjudicacions tenen nombroses llistes d'espera.

El 31 de desembre de 2020 les persones inscrites en el Registre públic de demandants eren 9.290, de les quals 8.138 han sol·licitat un habitatge en règim de lloguer. Durant l'any 2020 l'IBAVI ha iniciat la construcció de 466 habitatges i les previsions per a l'any 2021 són les d'iniciar 227 habitatges més. Això suposarà poder disposar de 693 habitatges més, però aquestes noves promocions no són suficients per poder respondre al total de la demanda existent.

D'altra banda, cal considerar que els habitatges que gestiona l'IBAVI en règim de lloguer no es poden adjudicar de manera directa. Conformement a l'article 70 de la Llei 5/2018 només pot utilitzar-se l'adjudicació directa per satisfer necessitats urgents d'habitatge derivades de real·lotjaments motivats per processos de rehabilitació pública, per expedients expropiatoris, per situacions de violència de gènere, per situacions d'emergència o per una altra situació que s'estableixi reglamentàriament.

Així, l'article 70 regula el Registre públic de demandants d'habitatges protegits i disposa que per participar amb garantia d'igualtat, publicitat i concurrència en els procediments d'adjudicació dels habitatges protegits, els seus demandants han d'inscriure's en el Registre públic de demandants d'habitatge protegit de la comunitat autònoma de les Illes Balears. En tots els casos, s'han d'oferir aquests habitatges a les persones que consten inscrites en el Registre de demandants, per ordre d'inscripció, dins del terme municipal on es faci la promoció, amb les excepcions previstes per als habitatges protegits promoguts per determinades cooperatives d'habitatge. Els habitatges protegits promoguts per una administració pública o per un ens instrumental del sector públic s'han d'oferir als demandants que constin inscrits en el Registre públic, i s'ha de seguir l'ordre i els criteris que ha d'establir a aquest efecte cada Administració o ens promotor.

Actualment no hi ha recursos de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura o de l'IBAVI que puguin posar-se a disposició dels sol·licitants de la suspensió dels procediments per facilitar una solució residencial, atesa la llista d'espera de demandants d'habitatge inscrits en el Registre.

D'altra banda i pel que fa a les dades corresponents a persones demandants d'habitatge protegit a les Illes Balears, prova de l'enorme demanda existent d'aquest tipus d'habitatge, el 3 de març de 2021 l'IBAVI informa que amb relació al procediment d'adjudicació d'habitatges vacants publicat el novembre de 2019 s'han produït fins al dia 15 de gener de 2021 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, s'informa que, el 31 de desembre de 2020, 8.138 persones han sol·licitat un habitatge en règim de lloguer a les Illes Balears.

El 9 d'abril de 2021, l'IBAVI emet un nou informe 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.

Prova de la urgència d'ocupar els habitatges afectats per la cessió d'ús ha estat la necessitat d'aprovar el Decret llei 4/2021, de 3 de maig, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge. Aquest, en l'exposició de motius assenyalava:

En aquest sentit, l'adopció de les mesures extraordinàries vinculades a la pandèmia i la situació d'incertesa generada en l'àmbit nacional i internacional han afectat molt negativament el sector serveis en general, i la indústria turística en particular, la qual cosa repercuteix de forma directa en el conjunt de l'economia i el mercat laboral. En conclusió, ens trobam davant una economia que s'ha vist afectada de forma significativa, un consum intern que s'ha reduït i uns mercats turístics emissors amb restriccions i poc dinàmics, la qual cosa ha impactat en el mercat laboral i, per tant, en la renda de les famílies.

Aquest escenari imprevisible i sobtat ha ocasionat que, en matèria d'habitatge, s'hagin destinat més recursos i esforços públics per concedir amb major agilitat les ajudes per al lloguer, i que s'hagin duit a terme també convocatòries específiques per a persones afectades per la COVID-19. Així, en el marc del context descrit, la Conselleria de Mobilitat i Habitatge ha rebut 1.992 sol·licituds d'ajudes per al lloguer en la convocatòria especial derivada de la COVID-19, ajudes diferents de les ajudes de lloguer ordinàries convocades cada any i que s'han destinat a persones afectades negativament en l'àmbit socioeconòmic per la COVID-19. [...]

Atesa la problemàtica de vulnerabilitat econòmica i social derivada de la crisi ocasionada per la COVID-19, per a l'any 2021 es preveu que el nombre de sol·licituds respecte del 2020 es veurà incrementat notablement, és a dir, hi haurà un augment de sol·licituds per part de persones que, abans de la crisi de la COVID-19, no complien els requisits d'aquestes ajudes, però que sí es troben actualment en les circumstàncies econòmiques i socials que els fan potencials sol·licitants. [...]

La crisi econòmica i social per la COVID-19 ha incrementat, com s'ha exposat, el nombre de desnonaments i llançaments iniciats per impagament dels lloguers o per ocupació d'habitatges. Bona part d'aquests procediments judicials que afecten persones en situació de vulnerabilitat econòmica es troba suspesa actualment en virtut del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19, mesura extraordinària vinculada a l'estat d'alarma i que, per tant, no té una vigència indefinida. L'increment previsible de sol·licituds d'habitatge que es produirà quan desaparegui aquesta suspensió fa imprescindible una actuació decidida i urgent de les administracions públiques per donar-li resposta.

Per pal·liar aquesta situació, la Conselleria de Mobilitat i Habitatge impulsa la cessió temporal dels habitatges desocupats que pertanyen a grans tenidors, a l'efecte de destinar-los a lloguer social, promou la construcció d'habitatges protegits i exerceix el dret d'adquisició preferent que preveu la Llei 5/2018 amb la finalitat d'incrementar el patrimoni públic de l'habitatge. D'altra banda, s'han signat convenis de col·laboració amb diverses administracions públiques, mitjançant els quals s'han posat a disposició 67 habitatges públics perquè les diferents administracions, en el marc de les seves competències, puguin oferir una alternativa d'habitatge als diferents col·lectius vulnerables als quals atenen i 13 habitatges més per tal de crear una xarxa d'allotjament de caràcter transitori per poder donar cobertura a les necessitats temporals d'habitatge derivades de situacions d'emergència.

Entre 2020 i 2021 el parc d'habitatges de gestió pública s'incrementarà en com a mínim 1.118 habitatges, dels quals 902 corresponen a noves promocions d'habitatge protegit per part de l'IBAVI. Això suposarà un increment molt significatiu del parc d'habitatges públics destinats a lloguer social, però tot i les mesures adoptades, la demanda d'habitatges protegits a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears excedeix en molt l'oferta d'habitatge públic.

Per aquest motiu, i amb la finalitat d'ampliar el parc públic d'habitatge en propietat o en cessió d'ús, durant el 2020 s'han posat a disposició de l'IBAVI 3 milions d'euros destinats a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'habitatges de grans tenidors i 2 milions d'euros per atendre les indemnitzacions que s'han de pagar als grans tenidors com a compensació per a la cessió temporal d'habitatges desocupats. Durant el 2021 s'han incrementat encara més les partides destinades a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'immobles de grans tenidors i, així, el primer trimestre del 2021 s'ha transferit a l'IBAVI la quantitat total de 5,4 milions d'euros per a aquesta finalitat.

Des de l'aprovació del Decret llei 3/2020 s'han rebut notificacions per exercir el dret de tanteig o retracte amb relació a la transmissió de 853 immobles de grans tenidors, 62 durant el 2020 i 791 el 2021. L'Administració autonòmica, a través de l'IBAVI, ha acordat durant aquest temps l'adquisició de 38 immobles de grans tenidors per un valor proper a 4,2 milions d'euros i hi ha altres expedients en tràmit.

L'experiència adquirida en la tramitació d'aquests expedients i l'augment del volum de notificacions de transmissions subjectes fa palesa la necessitat de millorar l'eficiència i eficàcia dels drets de tanteig i retracte sobre habitatges i sòl dels grans tenidors. En aquest sentit és precís maximitzar les opcions d'ampliar el parc públic d'habitatge i incorporar la possibilitat que els habitatges o el sòl que no comprí l'Administració autonòmica puguin adquirir-los els consells insulars, els ajuntaments i altres entitats de capital majoritàriament públic. També cal millorar la regulació d'aquests drets per adaptar els terminis i tràmits a l'experiència pràctica adquirida. És necessari també aclarir la redacció per resoldre els dubtes interpretatius plantejats pels grans tenidors durant l'aplicació d'aquests preceptes i facilitar-ne el compliment.

Pel que fa als expedients relatius a la cessió d'ús dels habitatges desocupats, és també necessari millorar aspectes puntuals de la regulació atès que s'han presentat problemes pràctics, degut en molts casos a la manca de col·laboració dels grans tenidors propietaris a facilitar la informació requerida per al Registre d'habitatges desocupats i l'accés als habitatges per part del personal inspector.

A més de tot l'anterior, cal posar de manifest que el proper 9 d'agost de 2021 s'alça la suspensió dels procediments de desnonament i llançament per a persones econòmicament vulnerables sense alternativa residencial, d'acord amb allò que disposa el Reial decret llei 8/2021,



de 4 de maig, pel qual s'adopten mesures urgents en l'ordre sanitari, social i jurisdiccional, a aplicar després de la finalització de la vigència de l'estat d'alarma declarat pel Reial decret 926/2020, de 25 d'octubre, pel qual es declara l'estat d'alarma per contenir la propagació d'infeccions causades pel SARS-CoV-2.

S'ha d'afegir que la pandèmia de la COVID-19 i les decisions sobre les restriccions d'activitat econòmica per conduir la gestió sanitària han tingut un impacte enorme sobre l'economia de les Illes Balears, com així ho palesa la reducció del PIB en un 23,7 % l'any 2020 i l'efecte que encara s'evidencia en el 2021, en què la temporada turística dels mesos d'estiu es troba condicionada a l'evolució sanitària tant en els països d'origen com a la nostra comunitat.

Des d'un vessant microeconòmic, la pandèmia ha provocat una reducció significativa dels ingressos en moltes llars, fet que ha tingut una especial incidència a les Illes Balears, superior a la mitjana estatal, atesa l'estructura productiva de l'arxipèlag, clarament marcada pel sector de serveis, en general, i el sector turístic amb visitants internacionals, en particular.

Per tot l'anterior, es preveu que es produeixi un increment del nombre de desnonaments per impagament de lloguers i execucions hipotecàries, juntament amb l'escassetat generalitzada d'habitatges a la qual no està donant una resposta adequada el mercat, que provocarà que s'incrementi la necessitat d'habitatges que ja es presenta actualment. Aquest motiu, juntament amb els ja exposats, fa que les administracions públiques hagin de donar una resposta residencial immediata i urgent a un nombre elevat de persones.

De fet, la cessió afecta actualment 33 habitatges, ubicats als municipis que presenten major demanda i més dificultats d'accés, el que suposa possibilitar el lloguer social a un bon nombre de persones que en resultaran beneficiades a curt termini. La necessitat de posar a disposició de l'IBAVI els habitatges destinats a lloguer social per donar resposta residencial a les persones amb menys recursos en el context indicat justifica que l'expropiació de l'ús es faci de manera immediata, sense demores, per no perjudicar els interessos públics perseguits mentre dura la tramitació de l'expedient de preu just.

3. Procediment que s'ha de seguir per declarar l'ocupació urgent

Pel que fa estrictament al procediment que s'ha de seguir, assenyala expressament l'article 52 de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa, que, excepcionalment i mitjançant un acord del Consell de Ministres —menció que s'ha d'entendre en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears com a feta al Consell de Govern, per aplicació de l'apartat segon de la disposició addicional primera de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears—, es pot declarar l'ocupació urgent dels béns afectats per l'expropiació a què doni lloc la realització d'una obra o finalitat determinada. Aquesta declaració es pot fer en qualsevol moment.

D'acord amb l'article 52 esmentat, en l'expedient aprovat pel conseller competent en matèria d'habitatge que s'elevi al Consell de Govern ha de figurar, necessàriament, la retenció de crèdit oportuna, amb càrrec a l'exercici en què es prevegi la conclusió de l'expedient i la realització efectiva del pagament per l'import del preu just calculat en virtut de les regles previstes per determinar-lo en la Llei. En aquest sentit, consta en l'expedient administratiu l'informe de l'IBAVI de 6 d'abril de 2021, en el qual se certifica que hi ha disponibilitat pressupostària per emprendre actuacions de cessió d'habitatges desocupats de grans tenidors fins a 2.000.000 € i que consta retinguda degudament, disponibilitat pressupostària que limita el nombre total d'habitatges que poden ser objecte de cessió d'ús en aquest procediment administratiu.

Pel que fa específicament a la urgència, i d'acord amb la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem de 3 de desembre de 1998 (núm. de recurs 5821/1994), aquesta es pot definir en els termes següents:

Pues bien, importa recordar que la urgencia es unidad jurídica que presenta diversas manifestaciones en derecho público español. Ejemplos de manual son el decreto ley, el franqueo urgente de la correspondencia, la contratación pública por vía de urgencia (incluso, a veces, de imperiosa urgencia), y la expropiación forzosa. Lo que tienen de común supuestos a primera vista tan heterogéneos es la incompatibilidad de los fines que se pueden y se quieren alcanzar, en un momento determinado, con el empleo del procedimiento normal, general u ordinario. Ello obliga a diseñar vías de actuación que permitan lograr en tiempo adecuado los fines pretendidos, para lo cual, y según los casos, se reducen los plazos, se suprimen trámites o se altera el orden en que han de cumplirse.

D'altra banda, és reiterada la jurisprudència del Tribunal Suprem (per totes, la STS de 25 de gener de 2012, recurs de cassació núm. 521/2010) que, pel que fa al procediment d'urgència en l'expropiació forçosa, assenyala:

Como reiteradamente viene declarando esta Sala la apreciación de la urgencia en la expropiación constituye un concepto jurídico indeterminado y no un acto discrecional, por lo que, aun existiendo un cierto margen de apreciación para su declaración, solo cabe una solución justa. Esta configuración de la declaración de urgencia exige, además, la concurrencia de dos requisitos que sirven para legitimarla.

En primer lugar, que concurren circunstancias excepcionales que justifiquen la merma de garantías que para el propio expropiado supone este procedimiento, muy singularmente la percepción del justiprecio con posterioridad al despojo del bien por parte de la Administración. Esta exigencia viene establecida por el propio art. 52 LEF en el mismo arranque de su enunciado y se justifica en la necesidad de realizar las obras u otros fines que justifican la expropiación de forma inmediata, sin admitir demora, por perjudicarse en la tardanza los intereses públicos perseguidos por la expropiación [...].

En segundo lugar, es preciso que la adopción de este procedimiento esté debidamente motivada, y la motivación debe versar sobre la concurrencia de esas circunstancias a que nos hemos referido. Lo exige expresamente el art. 56.1 del Reglamento de Expropiación Forzosa: «el acuerdo en que se declare la urgente ocupación de bienes afectados por una expropiación deberá estar debidamente motivado, con la exposición de las circunstancias que, en su caso, justifican el excepcional procedimiento previsto en el art. 52 de la Ley [...]».

Esta motivación debe contenerse en el propio acuerdo de declaración de urgencia o en documentos que obren en el expediente a los que aquel se remita pues, como es sabido, cabe la motivación por remisión. Su finalidad esencial será la de justificar la abreviación de trámites en la actuación expropiatoria al objeto de permitir la inmediata ocupación de los bienes, prescindiendo del tiempo de duración de la tramitación del expediente de justiprecio, exigiéndose dicha motivación a fin de que por los afectados pueda cuestionarse la misma en la medida en que supone un privilegiado uso de las facultades expropiatorias.

La Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Castella-la Manxa de 6 de maig de 2016 (núm. de recurs 290/2014) deixa palès que per trobar la solució més justa possible, l'Administració té un determinat marge a l'hora d'apreciar les circumstàncies excepcionals que justifiquin l'ocupació urgent:

La Sala tiene declarado en sentencias de 3 de diciembre de 1992 y 10 de diciembre de 1997 que la apreciación de la urgencia en la expropiación constituye un concepto jurídico indeterminado que si bien debe alcanzar la única solución justa posible permite a la Administración un cierto margen de apreciación en la consideración de las circunstancias excepcionales y en la motivación del acuerdo de urgente ocupación. Para ello es preciso conjugar la excepcionalidad que requiere el artículo 52 de la Ley con la motivación de las circunstancias que lo justifiquen y el contenido que exige el artículo 56 del Reglamento de 26 de abril de 1957, que hace referencia expresa a los bienes afectados o al proyecto de obras en que se determina.

Pel que fa a l'àmbit competencial, 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; la identificació, el registre i la interlocució amb els grans tenidors d'habitatge, i la mobilització d'habitatges desocupats. Per la seva banda, 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 expropiatòria el Consell de Govern i el titular de la conselleria corresponent per raó de la matèria.

4. Descripció dels efectes de la urgència en les garanties dels grans tenidors afectats

Doncs bé, arribats en aquest punt i seguint la jurisprudència recollida, entre d'altres per la Sentència del Tribunal Suprem de 25 de gener de 2012, recurs de cassació núm. 521/2010, i pel que fa a la justificació que es donen circumstàncies excepcionals que justifiquen l'alteració de l'ordre dels tràmits d'aquest procediment, resulta necessari assenyalar, en primer lloc, que si s'acorda l'ocupació urgent en aquest procediment els grans tenidors interessats rebrien en el moment de l'acta d'ocupació l'import total del preu proposat inicialment per l'Administració en la Resolució de 2 de març de 2021 i en un sol pagament, tal com preveuen els articles 17.3 i 20.4 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. Cal precisar que aquest import s'ha calculat de manera objectiva, conforme als criteris que s'indiquen en els informes tècnics que consten en l'expedient i que consisteixen en el valor mitjà que correspondria a un lloguer d'habitatge en l'entorn en què es troba l'immoble, determinat a partir dels índexs de referència del preu de lloguer d'habitatge del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.

I això sens perjudici que s'hagi d'iniciar a continuació, per haver-hi discrepàncies amb l'import, el procediment per determinar la compensació justa davant el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats, que fixaria finalment el preu just que consideràs adequat. Per tant, en aquest cas no es produeix una ocupació sense compensació o amb minva de les garanties que suposen l'obtenció del preu just amb posterioritat «al despojo del bien por parte de la Administración». La compensació justa proposada inicialment és abonada íntegrament i per avançat en el moment de l'ocupació, a falta de determinar-ne només l'import definitiu per part del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats.

Pel que fa a la necessitat que l'adopció d'aquest procediment estigui motivada degudament i que la motivació versi sobre la concurrència de les circumstàncies excepcionals esmentades, cal dir que en aquest cas concorren aquestes circumstàncies d'urgència que permeten a l'Administració alterar l'ordre en què s'han de complir els tràmits de l'expropiació forçosa, per tal que es puguin ocupar els béns objecte de cessió d'ús abans de resoldre l'expedient del preu just.

S'ha de posar de manifest que, tal com estableix l'article 56 del Reglament de la Llei d'expropiació forçosa, aprovat pel Decret de 26 d'abril de 1957, s'ha practicat la informació pública que s'exigeix, i s'ha publicat l'anunci corresponent en el BOIB núm. 31, de 4 de març de 2021; en els taulers d'anuncis corresponents 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.

La majoria de grans tenidors ha mostrat la seva discrepància respecte del preu de cessió que els ha ofert l'Administració, de manera que

s'haurà d'incoar el procediment de preu just que preveu el Decret 36/2019, que haurà de tramitar-se amb la intervenció del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats. Aquesta determinació del preu just, si se segueix el procediment d'expropiació ordinari, provocaria, sens dubte, que els habitatges objecte de cessió —que ja han estat com a mínim un període de dos anys desocupats— continuarien en aquesta situació i sense complir la seva funció social, de manera que un bon nombre de ciutadans de les Illes Balears quedaria sense poder accedir a un habitatge digne i a un preu assequible, i tot l'esforç fet per part de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge per tal de donar compliment a aquesta important previsió de la Llei d'habitatge de les Illes Balears hauria resultat estèril.

A més, s'ha de dir que cap de les al·legacions presentades pels grans tenidors a la resolució d'inici del procediment qüestiona el fet que hi ha una necessitat objectiva d'habitatge o que hi hagi una dificultat d'accés a aquest, tal com s'acredita en l'expedient DGHA 1/2021 CH. De fet, negar que en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears hi ha un problema generalitzat d'accés a l'habitatge, pels motius múltiples que es posen de manifest en la Memòria esmentada del director general d'Habitatge, evidenciaria un desconeixement absolut d'un dels problemes socioeconòmics més greus que pateixen les nostres illes.

En conclusió, l'alteració de l'ordre procedimental que implica la urgència en l'ocupació no és susceptible de causar perjudicis o minva de garanties als grans tenidors, atès que ja s'han formulat i resolt les al·legacions —queda només pendent la determinació del preu final per part del Jurat de Cessions d'Habitatges Desocupats en cas de discrepància—, i s'ha de pagar el preu just proposat per l'Administració en el mateix moment de l'ocupació.

A més a més, el Decret 36/2019 preveu en l'article 12 la possibilitat de cancel·lació de la inscripció d'un habitatge en el Registre d'habitatges desocupats quan l'habitatge recupera la seva funció social en les condicions que marca el mateix article, en concret, per l'ocupació de l'habitatge per qualsevol títol habilitant, o bé per la venda de l'habitatge a qualsevol persona diferent a la d'un gran tenidor d'habitatge.

Ni de la normativa autonòmica en matèria d'habitatge ni de la normativa estatal aplicable en matèria d'expropiació forçosa no es pot deduir cap limitació en l'exercici per part dels grans tenidors dels drets de disposició dels habitatges que no compleixin amb la seva funció social mentre es tramita el procediment de cessió d'ús temporal. Encara més, en qualsevol moment previ a l'acta d'ocupació dels habitatges afectats per l'expedient DGHA 1/2021 CH, els grans tenidors titulars poden instar la cancel·lació de la inscripció en el Registre d'habitatges desocupats si s'acredita el compliment de la funció social de l'habitatge; i resulta fins i tot desitjable que es doni compliment a la funció social de l'habitatge mitjançant l'ocupació efectiva d'aquest sense la intervenció de l'Administració.

En conseqüència, les facultats dels grans tenidors per continuar amb les seves tasques de comercialització, encara que s'estigui tramitant un procediment de cessió d'ús temporal d'habitatges desocupats, i fins i tot encara que sigui per la via d'urgència, romanen plenament efectives més encara si l'objectiu d'aquestes és recuperar la funció social dels habitatges.

Conclusió

Per declarar l'ocupació urgent són necessaris uns requisits, com ara que hi concorrin unes circumstàncies excepcionals; que aquestes circumstàncies estiguin motivades i documentades degudament en l'expedient administratiu, i que, a més, impossibilitin que l'Administració compleixi els objectius que pretén si utilitza el procediment ordinari.

Es considera que és procedent la declaració d'ocupació urgent en aquest procediment, atès que la concurrència de circumstàncies de caràcter excepcional que aconsella acudir al procediment d'urgència es fonamenta en el fet que la situació actual de l'habitatge a les Illes Balears requereix una solució urgent per tal de millorar les condicions d'accés dels ciutadans a un habitatge digne i assequible, a fi d'evitar l'empitjorament exponencial en el temps de la situació d'escassetat d'habitatges i d'increment de preus com la situació d'emergència residencial derivada d'aquestes circumstàncies i dels desnonaments i llançaments en cas de no actuar de manera imminent.

Les cessions d'ús dels habitatges desocupats afectats per aquest expedient serveixen per augmentar els lloguers socials disponibles als municipis on s'ha constatat més demanda i necessitat, com també per fer complir la funció social dels habitatges per part dels grans tenidors, de manera que els destinin a la seva ocupació efectiva per persones o unitats de convivència amb pocs recursos econòmics. L'acord d'ocupació urgent en aquest cas permetrà ocupar els habitatges buits en un termini curt i destinar-los a lloguer social de les persones amb recursos econòmics escassos, en una situació i context de dificultats com els descrits.

Per aquests motius es considera justificada la utilització del procediment excepcional de l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa, a l'efecte de possibilitar l'ocupació urgent dels habitatges per destinar-los a la finalitat de lloguer social mentre dura el procediment de determinació del preu just, i sens perjudici del pagament íntegre del preu proposat per l'Administració en el moment de l'acta d'ocupació.

Així, de conformitat amb l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa i l'article 56 del Reglament que la desplega, escau proposar la declaració d'ocupació urgent dels habitatges que, en el moment de formalitzar-se les actes d'ocupació respectives, constin inscrits en el Registre d'habitatges desocupats i, per tant, encara inclosos en l'expedient DGHA 1/2021 CH.»

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta del conseller de Mobilitat i Habitatge, en la sessió de 5 de juliol de 2021, adoptà entre d'altres, l'Acord següent:



Primer. Declarar, de conformitat amb l'article 52 de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa, i l'article 56 del Reglament que la desplega, l'ocupació urgent dels habitatges que, en el moment de formalitzar-se les actes d'ocupació respectives, constin inscrits en el Registre d'habitatges desocupats i, per tant, encara inclosos en l'expedient DGHA 1/2021 CH. Els habitatges afectats per aquest expedient en el moment d'adoptar aquest Acord són els que es relacionen en l'annex.

Segon. Publicar aquest Acord en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Tercer. Notificar aquest Acord a les persones que figuren com a interessades en l'expedient.

Interposició de recursos

Contra aquest Acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant el Consell de Govern en el termini d'un mes comptador a partir de l'endemà de la publicació, d'acord amb 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, i l'article 123 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

També es pot interposar 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'acord amb els articles 8.2, 10.1 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que la persona interessada en pugui interposar qualsevol altre que consideri procedent.

Palma, 5 de juliol de 2021

La secretària del Consell de Govern

Rosario Sánchez Grau

Per suplència (art. 5.2 del Decret 8/2021,
de 13 de febrer, de la presidenta de les Illes Balears)

ANNEX

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
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





Referència cadastral	Gran tenidor	Terme municipal
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
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

