



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MOBILITAT I HABITATGE

**10856**

*Resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge per la qual s'aproven els criteris de publicitat, promoció i oferta d'habitatges protegits de promoció privada, en el marc de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears*

#### Fets

1. En data 26 de juny de 2018, es va publicar en el BOIB núm. 78 la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. De conformitat amb el que estableix l'article 70 d'aquesta Llei, per participar amb garantia d'igualtat, publicitat i concurrència en els procediments d'adjudicació dels habitatges protegits, els demandants s'han d'inscriure en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2. Aquesta inscripció és exigible als adquirents o arrendataris d'habitatges protegits de promoció privada i, en tots els casos, s'han d'oferir aquests habitatges a les persones que consten inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits, per ordre d'inscripció, dins del terme municipal on es faci la promoció.

3. L'article 68 de la Llei 5/2018 preveu que en la publicitat de venda o lloguer que s'efectuï a través de qualsevol mitjà de comunicació o difusió s'ha d'indicar el règim legal al qual estan acollits els habitatges, la superfície útil, el preu de venda i la resta de condicions.

4. D'acord amb l'article 70 de la Llei 5/2018, els habitatges protegits s'han d'oferir entre aquelles persones que, complint els requisits d'accés, es trobin inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits. La persona que vulgui adquirir un habitatge protegit de promoció privada en propietat o en règim d'arrendament ha d'estar inscrita prèviament en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de les Illes Balears.

5. Aquest article també regula que el promotor ha d'oferir els habitatges protegits de la promoció, per ordre d'inscripció, als demandants que resultin inscrits en el terme municipal on es faci la promoció, i estableix que queden exclosos d'aquest criteri els habitatges protegits promoguts per cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre que hagin obtingut aquesta qualificació i els promoguts per cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús, així com els habitatges protegits promoguts per les administracions públiques i els ens instrumentals del sector públic, que han d'establir l'ordre i criteris als efectes que determinin.

6. D'acord amb els principis d'igualtat, publicitat i concurrència en els procediments d'adjudicació dels habitatges protegits establerts en l'article 70 de la Llei 5/2018, es fa necessari el desplegament dels conceptes de publicitat, promoció i oferta de les promocions d'habitatges protegits, accés i consulta al Registre públic de demandants d'habitatges protegits, per tal de donar seguretat jurídica a tots els agents que intervenen en aquests processos.

#### Fonaments de dret

1. La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears (BOIB núm. 78, de 26 de juny de 2018).

Per tot això, dicta la següent

#### Resolució

1. Aprovar els criteris de publicitat i promoció prèvia a la venda, el tràmit de sol·licitud de la llista de demandants inscrits en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits per part del promotor d'habitatges protegits i el tràmit d'oferta dels habitatges protegits de promoció privada, en els termes següents:

a) Criteris de publicitat i promoció prèvia a la venda i l'arrendament dels habitatges de promocions privades d'habitatges protegits.

El promotor, abans de l'oferta formal dels habitatges, pot fer publicitat de la promoció d'habitatge protegit, d'acord amb l'article 68 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i de acord amb els principis de transparència, concurrència, objectivitat, igualtat i no discriminació, a potencials compradors o arrendataris, i els ha d'informar necessàriament del règim legal al qual s'han d'acollir els habitatges, annexos vinculats i desvinculats, la superfície útil, el preu de venda i arrendament desglossat i la necessitat d'inscriure's en el Registre públic

de demandants d'habitatges protegits per poder accedir a un habitatge protegit, sens perjudici del compliment d'altres requisits exigits per la normativa vigent.

La publicitat ha de ser objectiva i certa, i no ha d'ocasionar confusió als consumidors en relació amb les característiques i condicions d'adquisició o arrendament de l'habitatge.

Això no obstant, aquesta publicitat no ha de donar cap prioritat a l'hora d'oferir i adjudicar els habitatges i té efectes informatius exclusivament.

Així mateix, i segons l'article 68 de la mateixa Llei, s'ha d'exposar en un lloc visible i accessible un cartell que indiqui que la promoció s'acull al règim d'habitatge protegit. A més, la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura ha de publicar a la seva pàgina web les dades de la promoció, el nombre d'habitatges, aparcaments i trasters, les superfícies i els preus màxims desglossats, el règim legal de la promoció i l'estat de l'expedient administratiu de qualificació d'habitatge protegit de nova construcció.

b) Tràmit de sol·licitud de la llista de demandants inscrits en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits per part del promotor d'habitatges protegits de promoció privada.

El promotor privat dels habitatges protegits ha de sol·licitar a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, mitjançant un escrit dirigit a la directora general, la relació de tots els demandants que compleixin els requisits d'accés que hagin sol·licitat la inscripció en el terme municipal on es faci la promoció, així com en els termes municipals limítrofs si cal, i han d'aportar una còpia del document de qualificació provisional o definitiva, el certificat de qualificació urbanística on es qualifiquin els terrenys per construir-hi habitatge protegit, el conveni urbanístic per construir habitatge protegit o documentació equivalent que acrediti la futura construcció d'habitatges protegits. En qualsevol cas, s'ha de fer constar el nombre d'habitatges protegits que ha d'incloure la promoció.

En el termini de quinze dies hàbils comptadors des de la sol·licitud, la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura ha de trametre al promotor dels habitatges una llista oficial de demandants que compleixin els requisits per accedir a un habitatge protegit per ordre d'inscripció. Aquesta llista ha d'incloure tots els demandants inscrits en el terme municipal on es faci la promoció. Si el nombre d'habitatges oferts és superior al nombre de demandants inscrits en el terme municipal on s'ha de dur a terme la promoció, la llista ha d'incloure els demandants inscrits també en els termes municipals limítrofs.

Les cooperatives descrites a l'apartat 2 de l'article 70 de la Llei 5/2018 no han de dur a terme el tràmit de sol·licitud del llistat d'inscrits al Registre públic de demandants, essent suficient que els cooperativistes constin inscrits al mencionat Registre.

c) Tràmit d'oferta dels habitatges protegits de promoció privada.

El promotor privat d'habitatges protegits ha de trametre, un cop rebuda la llista oficial de demandants, una notificació simultània amb l'oferta de la promoció a tots els demandants de la llista aportada per la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura. En el contingut de l'oferta s'ha d'incloure, com a mínim, el règim legal dels habitatges i els annexos vinculats, altres annexos lliures disponibles, superfícies útils i preus de venda i arrendament desglossats. Aquesta notificació es pot efectuar per qualsevol mitjà electrònic o no electrònic vàlid en dret que permeti acreditar-ne la constància i generi justificant de recepció.

A la notificació s'ha de deixar constància que els contractes privats de venda o arrendament dels habitatges s'han de formalitzar a mesura que els demandants vagin acreditant, si s'escau, la capacitat i solvència necessàries per signar els contractes privats.

En aquest procés de signatura de contractes s'ha de prioritzar els demandants inscrits en el terme municipal on es dugui a terme la promoció sobre els demandants inscrits en els termes limítrofs quan la llista oficial inclogui demandants de diferents termes municipals.

El promotor pot sol·licitar, en cas de venda, un acompte en concepte de reserva de l'habitatge i annexos vinculats, sense que això suposi en cap cas una percepció de quantitats a compte del preu de venda objecte d'autorització administrativa. Aquesta paga i senyal és una quantitat igual o inferior a l'1 % del preu màxim de venda que s'ha de lliurar al promotor com a reserva temporal de l'habitatge. Si finalment no hi ha acord entre les parts, l'avançament s'ha de retornar sense cap penalització.

La percepció del promotor de quantitats a compte del preu de venda dels habitatges s'ha d'ajustar al que disposa l'article 114 del Decret 2114/1968, de 24 de juliol, mitjançant el qual s'aprova el Reglament per aplicar la Llei sobre habitatges de protecció oficial.

Si el nombre de demandants inscrits en el terme municipal fos superior al nombre d'habitatges oferts i, en conseqüència, la llista oficial inclogués exclusivament els demandants inscrits en el terme municipal on es dugui a terme la promoció, però malgrat això, haguessin quedat habitatges sense poder-se vendre o arrendar després d'exhaurir la llista de demandants, el promotor posarà aquest fet en coneixement de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura i sol·licitarà la llista oficial de persones demandants inscrites als termes municipals limítrofs, procedint a oferir els habitatges que hi resten seguint els mateixos criteris exposats anteriorment.



Si després d'oferir els habitatges als demandants dels termes municipals limítrofs encara queden habitatges disponibles, el promotor pot oferir-los a qualsevol persona inscrita en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de qualsevol terme municipal, amb la comunicació prèvia a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura. En qualsevol cas, la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura pot sol·licitar al promotor que aporti la documentació justificativa del procés d'oferta que s'ha seguit dels habitatges.

Els habitatges accessibles reservats segons la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, poden oferir-se a persones sense discapacitat, amb l'autorització prèvia de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, si han quedat lliures després del procés d'oferta a les persones amb discapacitat inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits, en primer lloc en el terme municipal on es dugui a terme la promoció; en segon lloc, en els termes municipals limítrofs; i, en tercer lloc, a la resta de municipis.

Per obtenir aquesta autorització el promotor privat ha de dirigir un escrit de declaració responsable a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura en el qual s'ha de fer constar que els habitatges accessibles de la promoció s'han ofert seguint el procediment indicat i que han quedat lliures. Les cooperatives descrites a l'apartat 2 de l'article 70 de la Llei 5/2018, sol·licitaran autorització de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura per vendre o arrendar els habitatges accessibles a persones sense discapacitat presentant un escrit de declaració responsable on es farà constar que no hi ha demanda d'aquests habitatges entre els cooperativistes. La Direcció General d'Habitatge i Arquitectura podrà sol·licitar al promotor que aporti la documentació que acrediti els fets descrits a la declaració responsable.

En qualsevol dels casos, tant si la persona usuària final és una persona amb discapacitat com si no ho és, els habitatges accessibles de promocions privades i cooperatives han de complir els paràmetres de disseny establerts per la normativa tècnica aplicable als habitatges accessibles.

El Reial decret 515/1989, de 21 de abril, sobre protecció dels consumidors quant a la informació que s'ha de subministrar en la compravenda i arrendament d'habitatges, s'ha d'aplicar supletòriament a tot allò que disposa aquesta Resolució.

Les cooperatives descrites a l'apartat 2 de l'article 70 de la Llei 5/2018, no han de dur a terme el tràmit d'oferta dels habitatges protegits descrit en aquest apartat, excepte pel que fa referència a les autoritzacions d'oferta dels habitatges accessibles a persones sense discapacitat.

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

3. Determinar que aquesta Resolució és d'aplicació a partir de l'endemà de la publicació. No obstant això, aquells expedients que ja hagin iniciat el procediment de publicitat, venda i promoció dels habitatges en el moment de la publicació d'aquesta, poden acollir-s'hi sens perjudici de tercers.

#### **Interposició de recursos**

Contra aquesta Resolució, que exhaureix 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'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, *(signat electrònicament, 5 de desembre de 2022)*

**El conseller de Mobilitat i Habitatge**

Josep Marí i Ribas

