

**Sección V. Anuncios**  
**Subsección segunda. Otros anuncios oficiales**  
**PARLAMENTO DE LAS ILLES BALEARS**

**10460** *Proyecto de ley de la vivienda de las Illes Balears (RGE núm. 10218/17)*

Información sobre la tramitación en el Parlamento de las Illes Balears ([participaciociudadana@parlamentib.es](mailto:participaciociudadana@parlamentib.es)) del Proyecto de ley de la vivienda de las Illes Balears (RGE núm. 10218/17).

Dado que la Mesa del Parlamento de las Illes Balears, en sesión de día 20 de setiembre de 2017, ha acordado admitir a trámite el Proyecto de ley de la vivienda de las Illes Balears (RGE núm. 10218/17), para hacer efectivo el artículo 117.2 del Reglamento del Parlamento se publica el mencionado proyecto de ley, cuyo texto se transcribe a continuación.

En la sede del Parlamento, 20 de setiembre de 2017

**El presidente del Parlamento de las Illes Balears**  
**Baltasar Picornell Lladó**

**proyecto de la Ley de la Vivienda de las Islas Baleares**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**I**

La crisis económica y sus consecuencias obligan a los poderes públicos a cambiar los parámetros de actuación y los objetivos en materia de política pública de vivienda, a la vez que hacen patentes la necesidad de intensificar esfuerzos en nuevas líneas de actuación. El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus graves efectos han hecho tomar conciencia, de manera generalizada, de la necesidad de incorporar, como línea estratégica prioritaria de las administraciones públicas, la atención a la población falta de vivienda, y también a las personas que se encuentran en riesgo de pérdida de este bien de primera necesidad.

Es el momento de concretar principios que ya establece la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948, que en su artículo 25.1 dispone que toda persona tiene derecho, para sí misma y su familia, a un nivel de vida adecuado que le asegure la salud y el bienestar, y, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 11.1 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), los Estados parte reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados parte tomarán las medidas apropiadas con el fin de asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a estos efectos la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Asimismo, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea también contiene en su artículo 34 una referencia a la vivienda cuando establece que, con el objeto de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todas aquellas personas que no dispongan de recursos suficientes.

También se hace necesario poner en práctica y consolidar el contenido del artículo 47 de la Constitución Española, 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. En garantía de este derecho, el artículo 53.3 de la Constitución dispone que el reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos.

En el ámbito autonómico, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares, en la redacción de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, dispone que las instituciones propias de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, para cumplir las finalidades que les son





propias y en el marco de las competencias que les atribuye el Estatuto, promoverán, como principios rectores de la política económica y social, el desarrollo sostenible encaminado al pleno empleo, la cohesión social y el progreso científico y técnico, de manera que se asegure a toda la ciudadanía el acceso a los servicios públicos y el derecho a la vivienda.

En este sentido, el artículo 22 del Estatuto de Autonomía establece que las administraciones públicas de las Islas Baleares garantizarán el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Islas Baleares y que se regularán por ley las ayudas para promover este derecho, especialmente a favor de los jóvenes, de las personas sin medios, de las mujeres maltratadas, de las personas dependientes y de aquellas otras en cuyo caso las ayudas estén justificadas.

Esta Ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva que la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares tiene en materia de vivienda, de acuerdo con lo que establece el artículo 30 del Estatuto de Autonomía, todo ello sin perjuicio de las competencias exclusivas que tiene el Estado de conformidad con el artículo 149.1.1 a, 8 a, 13 a y 18 a de la Constitución en las materias siguientes: regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del derecho a la propiedad privada; legislación civil, aun teniendo en cuenta la competencia reconocida a la Comunidad Autónoma para la conservación, la modificación y el desarrollo del derecho civil de las Islas Baleares; bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, y bases del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de la Comunidad Autónoma.

Se considera que con la aprobación de esta Ley se avanza en el proceso de desarrollo normativo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en materia de vivienda. En este sentido, el Gobierno de las Islas Baleares ha promulgado diferentes disposiciones normativas complementarias de los diferentes planes estatales de vivienda, así como la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de Actuaciones Urgentes Destinadas a la Obtención de Suelo para Viviendas de Protección Pública.

En respuesta a este mandato constitucional, y haciendo uso de las competencias mencionadas, esta Ley quiere establecer un marco legal adecuado capaz de dar un paso adelante en la incorporación de la política pública de vivienda en la agenda política de las Islas Baleares.

La delicada situación que atraviesa una parte importante de la sociedad ha derivado en la consiguiente disminución de los ingresos de las familias, y ha impedido la satisfacción de las necesidades de vivienda o ha generado dificultades para atender otros gastos necesarios, lo que ha conducido a estas personas a una situación de precariedad y les ha imposibilitado vivir con dignidad y con una mínima calidad de vida. Ello ha provocado la llamada *situación de emergencia de vivienda*, por la que muchas personas y familias que disfrutaban de una vivienda han dejado de tenerla. De esta manera, se ha generado un problema no solamente desde la perspectiva del acceso a la vivienda sino también para el mantenimiento de lo que se posee por diferentes títulos, problema al que se une una situación de vulnerabilidad o exclusión social para muchas de estas personas y familias.

La presente Ley pretende dar respuesta a la realidad social actual, pero sin obviar el hecho de que una política pública tiene que contener acciones estructurales y no sólo coyunturales. Es deseable un reconocimiento objetivo, bien sustentado y promovido en tratados refrendados universalmente, sobre fenómenos emergentes con impacto territorial.

Así, es importante que la Ley permita dar una respuesta integral y coherente sobre lo que hay que hacer en las Islas Baleares para atender la problemática de la vivienda con carácter general.

## II

Con la voluntad que se ha expresado, el texto de esta Ley se estructura en nueve títulos, seguidos de siete disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y tres finales.

El título I de la Ley desarrolla las disposiciones generales aplicables, con la concreción de los principios rectores que permitirán interpretar la voluntad del legislador en esta materia, la incorporación de un conjunto de definiciones que facilitarán su aplicación, y la consideración de la política de vivienda como un servicio de interés general, de manera que se encaje con los pronunciamientos ya consolidados en las instituciones europeas. Se define explícitamente la figura del *gran tenedor de vivienda*, en torno a la que se articulan en títulos posteriores medidas muy progresistas destinadas a ampliar el parque de vivienda en régimen de alquiler de gestión pública. Como ejemplo, la Resolución del Parlamento Europeo de 11 de junio de 2013 sobre la vivienda social en Europa proclama: «La política de vivienda social forma parte integrante de los servicios de interés económico general, para contribuir a cubrir las necesidades de vivienda, facilitar el acceso a la propiedad, promover la calidad del hábitat, mejorar el hábitat existente y adecuar los gastos de vivienda a la situación familiar y a los recursos de los ocupantes, manteniendo con todo un esfuerzo de su parte.»

También se incorpora un precepto destinado a garantizar la presencia de la vivienda en las políticas públicas y, entre otros, en los instrumentos de planificación urbanística.

## III



El título II contiene la referencia a la distribución de competencias entre las diferentes administraciones públicas en materia de vivienda, a partir del principio de colaboración entre las mismas.

#### IV

El título III se dedica a concretar todo aquello relacionado con las condiciones de la vivienda en un sentido amplio. Incluye un capítulo I, destinado a regular las condiciones físicas de las viviendas teniendo en cuenta parámetros de calidad, diseño y habitabilidad; y un capítulo II, en el que se desarrolla el deber de conservación y rehabilitación y también su alcance. La idea subyacente de la regulación es facilitar una adaptación efectiva y realista de las viviendas a las necesidades de la población.

La presente Ley asumirá un compromiso con la calidad de vida de los habitantes de las Islas Baleares, permitirá revitalizar los barrios y los espacios urbanos, será respetuosa con los aspectos sociales y con la actividad económica y, por lo tanto, será activa en las medidas que ayuden a la mejora del parque edificado con una adaptación adecuada a las necesidades funcionales y energéticas.

#### V

El título IV es intencionalmente el más extenso de la Ley y también el más innovador en la medida en que contiene todas las acciones que configuran una política de protección y promoción de la vivienda. Se va más allá de lo que tradicionalmente han sido las normativas de vivienda, centradas en la vivienda de protección pública esencialmente.

En el capítulo I se incluye una regulación dirigida a proteger a los adquirientes y usuarios de las viviendas, que merecen una atención y un apoyo especiales cuando tienen que suscribir contratos relacionados con la adquisición o la tenencia de un bien tan básico y trascendental en sus vidas. Esta regulación se complementa con un apoyo específico de las administraciones en cuanto a las fórmulas de mediación extrajudicial en materia de vivienda.

El capítulo II tiene como finalidad establecer qué mecanismos adopta el Gobierno balear para atender a la población con dificultades para acceder a una vivienda o para mantenerse en ella. Sin perjuicio de otras medidas que se desarrollarán reglamentariamente, la Ley ya se posiciona directamente a favor de la existencia de ayudas y prestaciones diversas; de la existencia de un programa de cesión que facilite la gestión temporal de las viviendas de propietarios interesados en tener un alquiler estable, y de facilitar la existencia de una red especializada para la gestión de las viviendas de inserción. Estas líneas de acción configuran la acción positiva que el Gobierno pone a disposición de la población para promocionar la vivienda.

Aparte de las líneas de acción mencionadas, el capítulo III prevé la creación del Servicio de Acompañamiento en materia de vivienda, un instrumento específico que, dependiente del Instituto Balear de la Vivienda, dará apoyo a las personas que necesitan asesoramiento y atención en materia de vivienda, articulado como un asesoramiento previo y proactivo en los procesos de compra, financiación o alquiler de vivienda, como un acompañamiento efectivo en todos los procesos que suponen un riesgo de pérdida de la vivienda. Se trata de que los poderes públicos se pongan del lado de la parte más débil de unas relaciones durante demasiado tiempo caracterizadas por los intereses de sectores que la ciudadanía ha percibido como poderosos y alejados de sus necesidades.

En el ámbito de la protección del derecho a la vivienda merece un especial tratamiento la problemática de las viviendas desocupadas, a la que se dedica el capítulo IV. Además de especificar las situaciones en que una vivienda se puede considerar desocupada, se establece el deber de colaboración en la detección de estas situaciones, complementado con medidas positivas de fomento de la ocupación.

Con el fin de tener una imagen fiable y poder someter a una fiscalización más elevada la actividad de los grandes tenedores, se regula la creación de un registro de viviendas desocupadas, en el que estas entidades están obligadas a inscribir a todas las viviendas desocupadas de que disponen. Esta información se integrará con las medidas siguientes destinadas a fomentar el parque de vivienda en régimen de alquiler.

Más allá de esta política de fomento, el hecho cierto es que la desocupación injustificada de las viviendas es una realidad tratada como anomalía en varias iniciativas legislativas en otras comunidades autónomas, en la línea ya incorporada en otros países europeos desde hace años. Ahora bien, no se pueden desconocer las enormes resistencias que ha generado en nuestro país la penalización de esta anomalía, todavía no interiorizada de manera general por la ciudadanía. Por este motivo, la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares opta por iniciar una política de actuación ante la desocupación de las viviendas más estratégica, consistente en penalizar el mantenimiento de estas viviendas como espacios sin ocupación sólo en caso de que se encuentren en manos de los llamados *grandes tenedores de vivienda*, es decir, entidades y personas que disponen del control efectivo de diez o más viviendas y tienen actividad en este mercado, de manera que se justifica una especial exigencia de responsabilidad social hacia estas. Así, aunque es razonable imaginar que en el futuro toda vivienda desocupada pueda ser considerada una realidad inadecuada, se ha creído conveniente iniciar el cambio cultural que ello significa mediante la aplicación de determinadas medidas específicas sólo cuando se trate de estos titulares especiales. La alarma social que se ha producido en los últimos años a raíz del gran número de personas que ha perdido la vivienda como consecuencia de reclamaciones de pago por las entidades financieras justifica plenamente esta acción estratégica. Por otra parte, la relación especial que significa establecer un contrato entre un empresario sometido a la legislación específica de consumo y un consumidor o usuario permite hacer una diferenciación objetiva y no discriminatoria entre este tipo de titulares de viviendas y el resto de propietarios.



A partir del razonamiento mencionado, la Ley opta por establecer que la vivienda desocupada merece la aplicación de las diversas medidas administrativas de fomento de su ocupación.

Estas medidas, dado que son beneficiosas para los titulares de las viviendas, no requieren procedimientos complejos para ponerlas en marcha; sólo hace falta que sean explícitamente ofrecidas a todo tipo de propietarios cuando se detecte que una vivienda puede estar desocupada.

Ahora bien, en el caso de los grandes tenedores, la Ley prevé la cesión obligatoria de sus viviendas a la gestión pública, de manera que se garantice el alquiler si hay una demanda de vivienda insatisfecha en la misma población. Esta cesión se hará, en todo caso, con garantías suficientes hacia los grandes tenedores.

Las medidas se podrán complementar con actuaciones de carácter fiscal, tanto estatales como, en su caso, autonómicas, que permitan incentivar la ocupación o penalizar la desocupación. No se pretende en ningún caso una imposición doble, pero sí hacer evidente que, por una vía o por otra, tiene que ser posible conseguir el efecto imprescindible de ocupar las viviendas que, cuando podrían estar al servicio de alguna persona o familia, se mantienen vacías sin ninguna justificación.

Finalmente, el capítulo V se dedica a la protección en los casos de la llamada *pobreza energética*. Se regulan las situaciones que se tienen que proteger y los mecanismos para hacerlo, y se crea un fondo de atención solidaria y la obligación de establecer protocolos de actuación, acuerdos y convenios de colaboración con el fin de coordinar y estructurar las actuaciones y así ofrecer una atención eficiente a la ciudadanía.

## VI

El título V regula la Mesa Autonómica de la Vivienda como un espacio específico de reflexión en la que participen también otros agentes implicados, tanto públicos como privados, del ámbito balear. Esta Mesa, ya existente, consolida su papel destacado en materia de vivienda por medio de su inclusión en esta Ley.

## VII

Correspondientemente, el título VI recoge y regula la Mesa para la Lucha contra la Pobreza Energética, un órgano de consulta, debate y asesoramiento para establecer criterios y actuaciones en el ámbito de la pobreza energética, así como diagnosticar estas situaciones y articular las medidas de coordinación y colaboración necesarias entre todos los agentes participantes para asegurar los suministros básicos a las familias.

## VIII

Mediante el título VII, la Ley regula la obligación de depósito de las fianzas de arrendamiento, aspecto establecido en la legislación de arrendamientos urbanos y hasta hoy no tratado en la legislación balear. Así, se crea el Registro de fianzas de contratos de arrendamiento de fincas urbanas y se dispone la obligatoriedad de depositar la fianza, en virtud de lo que establece la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Se depositarán en este Registro las fianzas de los contratos de arrendamiento de viviendas, locales de negocio y de suministros o servicios complementarios. De manera paralela se definen diferentes medidas con el fin de garantizar el cumplimiento efectivo de esta obligación.

## IX

En el título VIII se aborda por primera vez en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, con rango de ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida, con el fin de reforzar la acción pública para garantizar la función social. En este sentido, y con el fin de garantizar la existencia de un parque inmobiliario de protección pública suficiente, se establece un régimen de protección de carácter permanente, sin posibilidad de descalificación voluntaria.

A lo largo del capítulo I se regula el concepto de *vivienda protegida*, los tipos de promoción, su destino, los precios, el visado obligatorio, la publicidad y la obligatoriedad de inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de compraventa, y su calificación. La Ley también prevé la creación del Registro público de viviendas protegidas como herramienta de gestión y control de este parque específico; paralelamente, el Registro público de demandantes tiene como finalidad la gestión y el control de las adjudicaciones de estas viviendas.

En el capítulo II se establecen las potestades que tiene la Administración con respecto a la vivienda protegida, concretamente la posibilidad de ejercer el derecho de adquisición preferente, el desahucio y la expropiación forzosa, siempre que haya unas condiciones determinadas que garanticen la seguridad en estos procedimientos.

## X

Finalmente, el título IX permite el establecimiento de un régimen sancionador relacionado con el contenido del resto de la Ley. En gran parte se destina al cumplimiento de los requisitos y de las condiciones de las viviendas de protección pública, y se otorga rango de ley a esta





regulación en el ámbito autonómico. Sin embargo, se incorporan también al régimen sancionador todos los supuestos que tienen relación con otros aspectos innovadores de la Ley y que merecen un tratamiento específico desde el punto de vista de su sanción. La vigencia de los derechos y de las medidas más innovadoras que fija esta Ley dependen en la práctica de su control, por lo que se propone un régimen sancionador equilibrado y calibrado en cuanto a importes de las sanciones, a fin de que la gradación permita conseguir el resultado esperado de las medidas propuestas.

## XI

Finalmente, la Ley se acompaña de siete disposiciones adicionales con el fin de reforzar la colaboración interadministrativa y de las administraciones públicas con cualesquiera otros entes, siempre que sea oportuno para garantizar los fines que se establecen, así como la colaboración explícita de agentes especialmente implicados en procesos de compraventa de viviendas. Se establece el carácter supletorio de la normativa estatal en todo aquello que no regule la normativa propia, así como el encargo a la consejería competente en materia de vivienda de desarrollar reglamentariamente las medidas pertinentes de desarrollo de la Ley. Además, quedan expresamente fuera de la obligación de depósito de fianzas los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta norma.

Se refuerza el deber de comunicación de los grandes tenedores con dos disposiciones transitorias para obligarlos a indicar, por una parte, toda vivienda protegida de que disponen, y, por otra, la relación de viviendas que, con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hayan adjudicado como consecuencia de un proceso de ejecución hipotecaria o de dación en pago de deudas con garantía hipotecaria.

Por medio de la disposición derogatoria habitual, quedan derogadas las normas legales o de rango inferior que se opongan a todo lo que prevé esta Ley.

Finalmente, la disposición final primera autoriza al Consejo de Gobierno y a la consejería competente para dictar toda la normativa secundaria que corresponda; la disposición final segunda prevé el encargo expreso de revisar la Ley de consumo para dar un tratamiento específico a la materia de vivienda con el objetivo de garantizar una protección más alta, y la disposición final tercera determina el periodo que tiene que transcurrir desde que se publique la Ley hasta que entre en vigor.

## TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1

#### Objeto

Esta Ley tiene como objeto hacer efectivo, en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, el derecho de acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible reconocido en la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares, de acuerdo con los estándares del derecho internacional de derechos humanos.

### Artículo 2

#### Principios rectores

1. Los principios rectores de la política de vivienda de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares son:

- a) Hacer efectivo el derecho de acceso de los ciudadanos de las Islas Baleares al disfrute de una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible, y a la mejora de su calidad de vida, con la adopción de las medidas necesarias para favorecer la equidad social y para eliminar los obstáculos que lo impiden, así como para garantizar la dimensión social que hay que otorgar a las políticas de vivienda.
- b) Conseguir un parque público y privado de viviendas suficiente.
- c) Simplificar y racionalizar la actuación administrativa sobre la vivienda protegida garantizando la transparencia en la transmisión y el arrendamiento de las viviendas protegidas mediante los mecanismos y los procedimientos que aseguren la igualdad, la publicidad, la transparencia, la eficacia, la eficiencia y la concurrencia en el acceso a la vivienda.
- d) Promover políticas dirigidas al fomento del parque público de vivienda en alquiler.
- e) Promover las actuaciones necesarias para el mantenimiento de los suministros básicos de la población que no pueda satisfacer su pago.
- f) Promover la erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda, por medio del



establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos más necesitados y de la penalización de conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda, así como la defensa ante cláusulas abusivas y prácticas contrarias a la ley.

g) Promover la diversidad y la cohesión social en los barrios y los sectores residenciales de las ciudades y los pueblos como garantía de una integración adecuada al entorno urbano o rural, y prevenir o evitar fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

h) Impulsar la conservación, la rehabilitación, la reforma, la renovación, la accesibilidad y la sostenibilidad del parque público y privado de viviendas, en el marco de una vivienda digna y adecuada.

i) Promover la participación y la colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas en materia de vivienda.

j) Proteger los derechos de la ciudadanía en la adquisición o el arrendamiento de una vivienda.

k) Promover e impulsar la construcción, la rehabilitación y la optimización de las viviendas de manera sostenible y compatible con el medio ambiente y los recursos naturales, mediante técnicas de eficiencia energética y energías renovables.

l) Establecer, desarrollar y ejecutar una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

m) Coordinar y colaborar, todos los poderes públicos, en garantía del derecho a una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible.

n) Aportar los medios personales, técnicos y financieros necesarios para garantizar los derechos y las medidas que garantiza esta Ley.

o) Establecer los mecanismos necesarios con el fin de evitar la pérdida de la vivienda por el aumento de las rentas de alquiler.

p) Potenciar la participación de las cooperativas de viviendas y de las entidades de carácter social y asistencial en las políticas de vivienda, en actuaciones de promoción, construcción, conservación, rehabilitación y renovación del parque de viviendas y en tareas de administración y gestión de las viviendas.

q) Crear mecanismos de defensa de los consumidores y usuarios en materia de vivienda.

r) Contribuir para que el esfuerzo económico de las familias para acceder a la vivienda esté equilibrado teniendo en cuenta, entre otros, los ingresos y la composición de la unidad familiar.

2. La política de vivienda se podrá articular por medio de los mecanismos que a este efecto se puedan establecer, como los planes y los programas de las diferentes administraciones.

### Artículo 3

#### Definiciones

A los efectos previstos en esta Ley, se entiende por:

a) *Vivienda*: es cualquier edificación permanente habitable destinada a residencia de las personas físicas, siempre que se acredite el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa aplicable.

b) *Vivienda principal*: es la vivienda que consta como domicilio habitual y permanente de una persona, familia o unidad de convivencia en el padrón municipal.

c) *Vivienda adecuada*: es la vivienda que, por su tamaño, ubicación y características, resulta apropiada para que resida allí una persona, familia o unidad de convivencia concreta.

d) *Vivienda desocupada*: es la vivienda que permanece desocupada de manera continuada durante un tiempo superior a dos años, sin ninguna causa que justifique su desocupación, según establece esta Ley y la normativa de desarrollo.

e) *Vivienda temporalmente desocupada*: a efectos de establecer un marco normativo para las políticas municipales de vivienda que faciliten el alquiler anual, se considerará vivienda temporalmente desocupada a efectos municipales aquella que lo esté durante un periodo superior a 6 meses.

f) *Vivienda sobreocupada*: es la vivienda en que se aloja un número de personas que excede el máximo de plazas que fija su cédula de habitabilidad.



g) *Vivienda de realojamiento*: es la vivienda que se destina a residencia de manera transitoria por motivos de operaciones urbanísticas o de expropiación o de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana.

h) *Infravivienda*: es la construcción o una parte de esta que, aunque no tiene cédula de habitabilidad ni cumple las condiciones para obtenerla, se destina a vivienda.

i) *Grandes tenedores de vivienda*: se consideran *grandes tenedores de vivienda* a los efectos de esta Ley las personas físicas o jurídicas que, por sí mismas, de manera directa, o indirectamente a través de la participación en otras sociedades o grupos de sociedades de las que tengan el control efectivo, disponen de diez o más viviendas, en el ámbito de las Islas Baleares, en régimen de propiedad, alquiler, usufructo o cualquier otro derecho que los faculte para ceder el uso de las mismas, y que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria, la intermediación, la gestión, la inversión, la compraventa, el alquiler o la financiación de viviendas. A los efectos de esta Ley, se considerará que existe grupo de sociedades cuando concurra alguno de los casos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

j) *Rehabilitación*: son obras de rehabilitación las de carácter general que, sin modificar las características estructurales del edificio y los aspectos fundamentales de la tipología edificatoria de un edificio de viviendas o una vivienda, mejoran la calidad con respecto a las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética.

k) *Rehabilitación integral*: son obras de rehabilitación integral las de adecuación estructural o funcional de un edificio que supone derribar fachadas o vaciar su interior, siempre que el vaciado afecte a un 50 % de los techos o más, o cuando la modificación de la distribución interior afecte a un 50 % de la superficie del edificio o más.

l) *Vivienda dotacional*: es la vivienda destinada a resolver la necesidad de alojamiento, tanto transitorio como de colectivos especialmente vulnerables, mediante el abono de una renta o canon. Las viviendas dotacionales se pueden situar en suelos o edificaciones, o partes de estas, destinadas a equipamientos o dotaciones de titularidad pública.

m) *Vivienda de inserción*: es aquella vivienda gestionada por una Administración pública o entidad sin ánimo de lucro para destinarse a personas que requieren una especial atención.

n) *Agente inmobiliario*: es la persona física o jurídica que se dedica de manera habitual y retribuida, en el territorio de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, a la prestación de servicios de mediación en transacciones inmobiliarias, referentes a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como a los derechos relativos a las operaciones mencionadas, incluida su constitución.

o) *Emergencia en materia de vivienda*: declaración administrativa que afecta a una zona geográfica concreta, ya sea un distrito, un municipio o una isla, cuando se acreditan objetivamente graves dificultades en el acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía, de acuerdo con los indicadores legal y reglamentariamente establecidos, y que viene siempre acompañada de un plan de acción para dar una respuesta proporcionada a la situación detectada.

#### Artículo 4

##### Función social de la vivienda

1. El derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social en los términos que establecen esta Ley y el resto de normativa que sea de aplicación.

2. Se considera que se incumple la función social de la vivienda, entre otros, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se incumpla el deber de conservación o rehabilitación de la vivienda, en los términos señalados en la legislación de vivienda y urbanística, con el fin de garantizar unas condiciones adecuadas de habitabilidad.

b) Cuando la vivienda, el alojamiento o el edificio de viviendas esté desocupado, en los términos que establece esta Ley.

c) Cuando la vivienda o el alojamiento esté sobreocupado.

d) Cuando no se destine la vivienda de protección pública o alojamiento protegido a residencia habitual y permanente de la persona o entidad adjudicataria o titular.

e) Cuando la vivienda, el alojamiento o la edificación se someta a un uso diferente del de su calificación urbanística, autorización o destino coherente y legal.



3. Las administraciones competentes podrán promover las acciones de fomento así como de intervención que sean necesarias, en el ámbito de sus competencias, con el fin de garantizar el cumplimiento de esta función social.

4. La consejería competente en materia de vivienda y las administraciones locales actuarán coordinadamente cuando se detecten situaciones en que se produzca incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda, y en la determinación y la ejecución de las medidas legalmente establecidas que haya que adoptar.

#### **Artículo 5**

##### **Servicio de interés general**

1. Todas aquellas actividades vinculadas a la provisión de viviendas o alojamientos destinados a políticas de protección pública se consideran como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para toda la ciudadanía.

2. A los efectos de la homologación con la normativa europea en materia de vivienda, tienen la condición de viviendas sociales tanto las viviendas que esta Ley define como viviendas protegidas como los alojamientos dotacionales, independientemente de si es resultado de procesos de nueva construcción o de rehabilitación o de si se obtienen en virtud de programas sociales de mediación o cesión.

3. A los mismos efectos previstos en los apartados anteriores de este artículo, las actividades públicas de fomento de la regeneración, renovación y rehabilitación del patrimonio edificado o urbanizado se consideran igualmente de interés general.

## **TÍTULO II** **COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

#### **Artículo 6**

##### **Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares contribuirá a garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada. A estos efectos, ejerce las competencias que permiten asegurar la preservación efectiva de los intereses generales y supramunicipales en materia de vivienda, así como la cooperación o colaboración con el resto de administraciones públicas en el desarrollo de las diferentes medidas y planes de fomento y promoción del acceso a la vivienda.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, mediante la consejería competente en materia de vivienda, ejerce las competencias propias en este ámbito material, diseña las políticas para garantizar, fomentar y promocionar el acceso a la vivienda y coopera o colabora con el resto de administraciones públicas en el desarrollo de las mencionadas políticas.

3. Concretamente, corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares el ejercicio de las siguientes competencias:

- a) La potestad reglamentaria general en materia de vivienda.
- b) La regulación del régimen jurídico de las viviendas protegidas.
- c) La regulación de las ayudas y otras medidas de fomento.
- d) La integración de la política de vivienda con las políticas de ordenación del territorio, del suelo y del medio ambiente.
- e) La programación del gasto público en vivienda y su integración en la política económica y presupuestaria autonómica.
- f) La aprobación de los planes autonómicos de vivienda y de las actuaciones de fomento.
- g) El ejercicio de actuaciones para evitar la existencia de viviendas desocupadas.
- h) La potestad de inspección y sanción en materia de vivienda.
- i) La potestad expropiatoria en los supuestos previstos legalmente.
- j) La defensa de los consumidores y usuarios en materia de vivienda.
- k) Cualquier otra que le atribuyan las leyes y el resto de normativa aplicable.



## Artículo 7

### Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI)

1. La entidad pública empresarial Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), como organismo público creado bajo la dependencia o vinculación de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, puede llevar a cabo actividades de ejecución y de gestión en materia de vivienda, tanto administrativas como de contenido económico, en régimen de descentralización funcional.
2. Las funciones y las competencias de esta entidad se establecerán legal o reglamentariamente.
3. En el marco de las competencias propias de los consejos insulares y de los ayuntamientos, el IBAVI puede concertar los instrumentos de colaboración o cooperación que prevé la legislación, especialmente convenios de colaboración y planes y programas conjuntos.

## Artículo 8

### Competencias de los consejos insulares

1. Los consejos insulares tienen competencias en materia de urbanismo y habitabilidad de los edificios, viviendas y locales radicados en su propio ámbito territorial.
2. Los consejos insulares pueden suscribir convenios o acuerdos de cooperación con el resto de administraciones públicas, a los efectos previstos en esta Ley, en los que se establezcan libremente los instrumentos de colaboración necesarios para la consecución de finalidades comunes de interés público.

## Artículo 9

### Competencias de los entes locales

1. Los entes locales, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus propios intereses, ejercen las competencias en materia de vivienda de acuerdo con lo que establecen la legislación de régimen local, la legislación urbanística y de suelo y esta Ley, y, entre otras, tienen las siguientes competencias:
  - a) La protección y la gestión del patrimonio histórico.
  - b) La promoción y la gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.
  - c) La conservación y la rehabilitación de la edificación.
2. Además de las competencias de promoción y gestión que les reconoce la legislación de régimen local, los entes locales pueden concertar políticas propias de vivienda con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en el marco de los instrumentos de planificación que establecen esta Ley y la legislación urbanística, y, a estos efectos, pueden pedir la creación de consorcios u oficinas locales de vivienda para la gestión conjunta de funciones y servicios vinculados a la vivienda.
3. Los entes locales que, por su dimensión o por falta de recursos, no puedan ejercer plenamente las competencias en materia de vivienda pueden solicitar a las administraciones de ámbito territorial superior la prestación de asistencia técnica, financiera y jurídica.

## Artículo 10

### Cohesión social

Las administraciones públicas colaborarán en el ejercicio de sus políticas de vivienda y concertarán las actuaciones necesarias para conseguir el objetivo de cohesión social, entendida como la existencia de un parque residencial público (preferentemente de alquiler, en derecho de superficie u otros derechos que incluyan el uso) al servicio de la ciudadanía y de entidad suficiente para satisfacer el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada.



**TÍTULO III**  
**CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS**

**Capítulo I**  
**De la calidad, el diseño y la habitabilidad**

**Artículo 11**

**Calidad de la vivienda**

1. Es el conjunto de características y prestaciones en materia de funcionalidad, seguridad, solidez estructural, habitabilidad, accesibilidad, salubridad y sostenibilidad que debe tener una vivienda, de acuerdo con lo que establece la normativa vigente.
2. Las administraciones públicas velarán para que la vivienda cumpla los requisitos de calidad y seguridad exigibles legalmente.
3. Se fomentarán medidas para mejorar la sostenibilidad energética en la edificación, entre otras, las que contribuyan al ahorro energético y a la incorporación de sistemas de captación y transformación de energía para uso propio o suministro en la red.
4. En desarrollo de la legislación básica y autonómica aplicable se podrán dictar las disposiciones reglamentarias que sean necesarias en relación con las siguientes materias, entre otras:
  - a) La calidad y la seguridad estructural y constructiva.
  - b) La adecuación de los materiales y las instalaciones a la normativa vigente.
  - c) La adecuación al medio geográfico y social.
  - d) La accesibilidad para las personas con movilidad reducida.
  - e) La mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad.
5. Se podrán desarrollar reglamentariamente las formas y las condiciones que acrediten que la vivienda cumple determinados requisitos de calidad.
6. A efectos de conseguir un nivel adecuado de calidad del parque inmobiliario residencial, la Administración competente en materia de vivienda podrá promover las siguientes acciones:
  - a) Adoptar medidas para incrementar la profesionalidad y la transparencia del sector inmobiliario.
  - b) Fomentar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.
  - c) Difundir la información que fomente la calidad en los procesos mediante guías complementarias de la normativa y bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.
  - d) Establecer un sistema de evaluación y de distintivos de los edificios de viviendas que pueda ser reconocido oficialmente.
  - e) Establecer unos programas de inspección técnica de los edificios de viviendas.

**Artículo 12**

**Condiciones para el diseño y la habitabilidad**

1. En cuanto a las condiciones mínimas de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad que tienen que cumplir las viviendas, y con respecto al procedimiento para obtener las cédulas de habitabilidad de las viviendas, es aplicable el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, por las que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad.
2. Las administraciones públicas velarán para que la vivienda cumpla las condiciones de habitabilidad exigibles normativamente.



## Artículo 13

### Requisitos exigibles en las viviendas

En el proceso de edificación y en la conservación y la rehabilitación del parque inmobiliario residencial, se velará para garantizar la cohesión social, la ecoeficiencia, la optimización de los recursos disponibles, la innovación arquitectónica y la fijación de criterios de género, mediante:

- a) La promoción y el fomento de la construcción de nuevos modelos de vivienda, adecuados a la variabilidad y la diversidad de la composición de las unidades familiares o de convivencia y a las necesidades de grupos específicos de población.
- b) La preservación del medio ambiente, mediante un uso adecuado del terreno, la gestión de los residuos generados, la prevención de emisiones y contaminación, y las otras medidas de ecoeficiencia que establezca la legislación aplicable.
- c) La aplicación de las medidas arquitectónicas y tecnológicas, viables económica y socialmente, que aseguren el ahorro de recursos naturales, de materiales y de energía, que faciliten la reducción y gestión de los residuos y que fomenten la eficiencia energética de los edificios.
- d) La innovación en la concepción y el diseño de la vivienda, que permitirá la flexibilidad en la utilización de los elementos para facilitar el trabajo doméstico y para adecuarse a los nuevos roles de género, y que permitirá también hacer transformaciones dentro de la vivienda para adaptarla a las variaciones en la estructura familiar, en su caso. Esta innovación, en términos de perfeccionamiento, facilitará la introducción de nuevas tecnologías.

## Artículo 14

### Cédula de habitabilidad

1. La cédula de habitabilidad es el documento que expide el consejo insular, sin perjuicio de que puedan delegar su otorgamiento a los entes locales, en el que se reconoce la aptitud de una vivienda, un local o un edificio residencial no incluido en el concepto de vivienda para que sea habitado, y que es obligatorio para ocuparlo o alquilarlo.
2. En el caso de viviendas protegidas, la cédula de habitabilidad es sustituida, en primera ocupación, por el documento de calificación definitiva que expide la Comunidad Autónoma. En segunda y sucesivas ocupaciones se exigirá la cédula.
3. No pueden ser distribuidos, suministrados o comercializados definitivamente los servicios de suministro de agua, alcantarillado, electricidad, gas y teléfono si el edificio, vivienda o local no dispone de la cédula de habitabilidad en vigor o del documento equivalente, sin perjuicio de las excepciones que se puedan establecer.
4. En cualquier transmisión por venta, alquiler o cesión de uso se incorporará una copia de la cédula de habitabilidad vigente o, en su caso, la calificación definitiva. En caso de que no se disponga de cédula o de calificación, se hará constar expresamente este hecho en el contrato o la escritura.
5. La pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad supone la revocación de la cédula de habitabilidad, sin perjuicio de las medidas dirigidas a la conservación y la rehabilitación del inmueble y de los regímenes sancionadores de aplicación.

## Capítulo II

### Del deber de conservación y rehabilitación

## Artículo 15

### Deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de viviendas y edificios de viviendas están obligados a cumplir los deberes de uso, conservación y rehabilitación establecidos por esta Ley y en la normativa que sea aplicable.
2. La Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares puede colaborar en la acción de rehabilitación y conservación de los entes locales, cooperar en el ejercicio de sus competencias en esta materia y, en supuestos de inactividad o de incumplimiento, subrogarse en la competencia correspondiente si el ente afectado no la cumple en el plazo de un mes de haberle hecho el requerimiento pertinente, según prevé la normativa de régimen local.



3. Para asegurar el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación se pueden adoptar las medidas de fomento y de intervención administrativa que se establezcan en este título y, en su caso, las medidas sancionadoras que establece el título IX.

#### **Artículo 16**

##### **Fomento de la conservación y la rehabilitación**

1. Las administraciones públicas impulsarán las medidas que fomenten la conservación, la rehabilitación y la rehabilitación integral del patrimonio inmobiliario residencial con el fin de garantizar una vivienda adecuada, por medio de los planes de vivienda, subvenciones directas o actuaciones convenidas.
2. Se desarrollarán reglamentariamente estas medidas de fomento destinadas a evitar la desocupación de las viviendas, la sobreocupación y las situaciones de infravivienda.

#### **Artículo 17**

##### **Declaración de necesidad de rehabilitación**

1. Cuando el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación haga necesaria la expropiación o la ocupación temporal de elementos privativos o comunes de uso privativo de un inmueble, la Administración competente podrá incoar un expediente de expropiación de estos elementos. A estos efectos, habrá que presentar un proyecto específico que acredite la necesidad de ocupación temporal o definitiva que justifique la imposibilidad de utilizar vías alternativas menos onerosas para los derechos de propiedad afectados.
2. La aprobación del proyecto lleva implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados, respetando a estos efectos las previsiones de la legislación de expropiación forzosa.

## **TÍTULO IV** **DE LA POLÍTICA DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA**

### **Capítulo I** **De la política de protección**

#### **Artículo 18**

##### **De la protección en materia de vivienda**

1. La oferta, la promoción y la publicidad dirigidas a la venta o el arrendamiento de viviendas se ajustará a la normativa vigente en la materia, de manera que no oculten datos fundamentales de los objetos a los que se refieren o puedan inducir a los destinatarios a ningún tipo de error con repercusiones económicas. También es aplicable a los préstamos hipotecarios y a cualquier otra operación crediticia destinada a financiar la adquisición, la reforma o el alquiler de la vivienda, por todas las partes intervinientes en este tipo de contratos, tanto si es como deudores como si es como avalistas o terceros hipotecarios.
2. Los datos, las características y las condiciones relativas a la construcción, la situación, los servicios, las instalaciones, la adquisición, la utilización y el pago de las viviendas que se incluyen en la oferta, la promoción y la publicidad son exigibles ulteriormente por la parte compradora, aunque no figuren expresamente en el contrato de transmisión.
3. De la misma manera son vinculantes para los prestamistas todas las condiciones anunciadas y comunicadas públicamente, y exigibles en cualquier momento por la contraparte, de conformidad con la legislación vigente en la materia.

#### **Artículo 19**

##### **Protección de los consumidores en materia de vivienda**

Las adquisiciones y los alquileres de viviendas, junto con las operaciones crediticias relacionadas que tengan consideración de relaciones de consumo, serán tutelados y protegidos por la normativa de consumo que resulte aplicable con el fin de defender los derechos de los adquirentes de una vivienda con la máxima agilidad y eficacia y hacerlos efectivos.



## Artículo 20

### Protección adicional en materia de vivienda

1. Las adquisiciones, los alquileres de viviendas y los préstamos hipotecarios para la financiación de una vivienda solicitados por un consumidor o consumidora a una entidad financiera o a una empresa o profesional, se regirán por la normativa de protección de los derechos de los consumidores y usuarios, cualquiera que sea la relación jurídica del comprador o compradora con la parte vendedora.
2. Las adquisiciones y los alquileres de viviendas o las operaciones crediticias relacionadas que no tengan la consideración de relaciones de consumo, se ajustarán al régimen general de la legislación civil o mercantil y a las especialidades establecidas en esta Ley.

## Artículo 21

### Fomento de los sistemas de mediación extrajudicial

Las administraciones públicas de las Islas Baleares fomentarán y promoverán los diferentes sistemas de mediación extrajudicial para la resolución de conflictos en materia de vivienda, especialmente los que se desarrollen para prevenir y evitar la pérdida de la vivienda habitual.

## Artículo 22

### Arrendamientos derivados de procesos hipotecarios

1. Mediante la suscripción de convenios, las administraciones de las Islas Baleares podrán extender los supuestos de protección recogidos en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, a los grandes tenedores que no queden obligados por dicha ley, en el sentido de ofrecer contratos de alquiler para las personas en situación de vulnerabilidad que hayan perdido su vivienda habitual como resultado de procesos de ejecución hipotecaria.
2. Cuando finalice el plazo moratorio establecido por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, podrán suscribirse convenios en este sentido con los grandes tenedores de vivienda para garantizar que estos ofrezcan alternativas de vivienda a las personas vulnerables que hayan perdido la suya como resultado de procesos de ejecución hipotecaria.

## Capítulo II De la promoción

## Artículo 23

### Ayudas o prestaciones en materia de vivienda

1. Las administraciones públicas desarrollarán todas las actuaciones necesarias a fin de que las ayudas en materia de vivienda previstas en los planes y la normativa estatal estén al alcance de todas las personas y para que se facilite su tramitación, que tiene que ser ágil y efectiva de forma que pueda dar respuesta a las necesidades planteadas y tiene que garantizar un plazo de tiempo mínimo entre la fecha de solicitud y la resolución. Asimismo, pueden establecer un sistema de ayudas propio para facilitar el acceso a la vivienda o la rehabilitación, o para paliar situaciones de pobreza energética, entre otras.
2. Las ayudas públicas orientadas a garantizar el acceso a la vivienda se establecerán siempre de acuerdo con los siguientes criterios:
  - a) Ingresos totales de la unidad familiar o de convivencia.
  - b) Patrimonio de la unidad familiar o de convivencia.
  - c) Número de miembros de la unidad familiar o de convivencia
  - d) Sectores preferentes, tal y como se definen en la legislación específica.
3. Las características, las condiciones de otorgamiento, las personas beneficiarias, las compatibilidades y los otros aspectos de las ayudas mencionadas se desarrollarán por medio del correspondiente instrumento que los regule.



## Artículo 24

### Programa de cesión de viviendas

1. La Administración competente en materia de vivienda creará un programa específico de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas desocupadas a ponerlas en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.
2. Se podrán suscribir convenios para gestionar el programa de cesión de viviendas con los consejos insulares, con entes locales o con entidades privadas especializadas en la materia.

## Artículo 25

### Viviendas de inserción

Las administraciones públicas velarán para que los servicios sociales de las diferentes administraciones y las entidades sin ánimo de lucro que llevan a cabo actividades y programas de inserción social puedan disponer de un volumen de viviendas de inserción suficiente para atender las necesidades de los sectores de la población que lo requieren.

## Artículo 26

### Convenios de colaboración con grandes tenedores

1. Las administraciones públicas pueden suscribir convenios de colaboración con los grandes tenedores, de acuerdo con la definición que hace esta Ley, con el fin de incrementar la oferta de alternativas de vivienda que permita dar una respuesta adecuada a la necesidad de alojamiento.
2. Los convenios de colaboración pueden incluir otras prestaciones, incluso de naturaleza económica o financiera, dirigidas a incrementar la oferta de alternativas de vivienda, o el acceso a estas, a cargo de las entidades que los suscriban.

## Artículo 27

### Actuaciones preventivas

Las administraciones competentes impulsarán políticas orientadas a erradicar las situaciones de sobreocupación y de infravivienda, y a potenciar la incorporación en el mercado de las viviendas desocupadas.

A estos efectos, se aprobarán programas de inspección con el fin de evitar que haya viviendas sobreocupadas y desocupadas, e inmuebles en situación de infravivienda.

## Capítulo III Acompañamiento a la ciudadanía en materia de vivienda

## Artículo 28

### Servicio de Acompañamiento en materia de vivienda

1. Se crea el Servicio de Acompañamiento en materia de vivienda, adscrito al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), de acceso universal y gratuito.
2. La organización y el funcionamiento de este Servicio se establecerán en la oportuna normativa de desarrollo.

## Artículo 29

### Funciones del Servicio de Acompañamiento en materia de vivienda

1. El Servicio de Acompañamiento en materia de vivienda ofrece un asesoramiento voluntario y gratuito a las personas físicas en los procesos de acceso a la vivienda y de defensa de esta.
2. El Servicio de Acompañamiento proporcionará, como mínimo, asesoramiento jurídico y técnico especializado y personalizado en





relación con:

- a) Las situaciones de pérdida o de dificultad en el pago de las obligaciones económicas vinculadas a la vivienda habitual: sobreendeudamiento, reestructuración de la deuda hipotecaria, impago o retraso en el pago de las cuotas hipotecarias o las rentas del alquiler y dación en pago de la vivienda habitual.
- b) Las obligaciones precontractuales y las posibles cláusulas abusivas en la financiación, el arrendamiento o la compraventa de viviendas, con traslado posterior de las incidencias detectadas a la Administración competente en materia de consumo.
- c) El alquiler o la compra de una vivienda.
- d) La información sobre las ayudas existentes en materia de vivienda.
- e) El acompañamiento, el asesoramiento y la gestión en materia de pobreza energética.
- f) La financiación relacionada con la vivienda.

### Artículo 30

#### Convenios o acuerdos de colaboración

El Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) puede suscribir convenios o acuerdos con los ayuntamientos, los consejos insulares, las asociaciones, los colegios profesionales y otras entidades para la prestación del servicio de acompañamiento.

## Capítulo IV De las viviendas desocupadas

### Artículo 31

#### La vivienda desocupada

1. Se entiende por *vivienda desocupada* la que permanece deshabitada de manera continuada durante un tiempo superior a dos años, sin ninguna causa que justifique su desocupación, según establece esta Ley y la normativa de desarrollo.
2. Se considera que hay una causa justificada para la desocupación continuada en los siguientes casos:
  - a) Que las condiciones materiales de la vivienda no permitan ocuparla de manera inmediata por motivos de habitabilidad.
  - b) Que la vivienda esté pendiente de la resolución de algún litigio que afecte a los derechos derivados de la propiedad.
  - c) Que la vivienda esté ocupada ilegalmente.
  - d) Que la vivienda esté gravada con algún derecho real o carga que impida ocuparla.
  - e) Que sea una vivienda de segunda residencia.
  - f) En los supuestos de traslado de domicilio por motivos laborales, de salud, de dependencia o de emergencia social, acreditados debidamente.
  - g) Que haya otras causas, diferentes de las anteriores, debidamente acreditadas que impidan de forma justificada la ocupación de la vivienda.

### Artículo 32

#### Medidas para evitar la desocupación

1. La consejería competente en materia de vivienda, en coordinación con los consejos insulares y las administraciones locales, impulsará políticas de fomento para potenciar la incorporación en el mercado, preferentemente en régimen de alquiler, de las viviendas desocupadas. Con esta finalidad, velará para evitar situaciones de desocupación de viviendas y aprobará los correspondientes programas de inspección.



2. A estos efectos, se podrán adoptar, entre otras, las siguientes medidas:

- a) El fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para poder ser alquiladas.
- b) Los programas de cesión de las viviendas desocupadas a la Administración pública a fin de que las gestione en régimen de alquiler mediante un acuerdo con respecto a las condiciones de la cesión y el pago de la renta.
- c) Medidas de carácter fiscal.

3. Se podrán adoptar las medidas establecidas en la legislación vigente con el fin de evitar un uso inadecuado de las viviendas.

### **Artículo 33**

#### **Registro de viviendas desocupadas**

1. Se crea el Registro de viviendas desocupadas, de carácter administrativo, autonómico y bajo la dependencia orgánica de la consejería competente en materia de vivienda, mediante su adscripción a la dirección general competente en esta materia.
2. Este Registro tiene por objeto el control y el seguimiento de las viviendas que se encuentren en situación legal de desocupación y correspondan, por cualquier título, a grandes tenedores de vivienda.
3. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro, así como todas las disposiciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento. Mientras no se haya aprobado esta normativa, será aplicable lo que se establece en los siguientes artículos.

### **Artículo 34**

#### **Inscripción en el registro**

1. Los grandes tenedores de vivienda tienen la obligación de enviar a la consejería competente en materia de vivienda la relación de viviendas desocupadas a fin de que se inscriban en el Registro.
2. En la relación de viviendas se hará constar, como mínimo, su situación, su superficie útil, si es una vivienda libre o con protección pública y, en este caso, si es de régimen de venta o de alquiler, el título legal y, en su caso, la fecha de la ejecución o dación en pago, la referencia catastral de la vivienda y, si procede, que se ha hecho el ofrecimiento de arrendamiento que establece esta Ley.
3. Las situaciones de desocupación de viviendas que se produzcan con posterioridad en la entrada en vigor de esta Ley se comunicarán a la consejería competente en el plazo de tres meses.
4. Los grandes tenedores de vivienda tienen la obligación de comunicar a la consejería competente en materia de vivienda cualquier cambio con respecto a la situación de estas.

### **Artículo 35**

#### **Actuaciones de inspección**

1. Con la finalidad de poder hacer efectivo el derecho de acceso a la vivienda a la ciudadanía de las Islas Baleares, especialmente a aquellas personas que se encuentran en situaciones de especial vulnerabilidad, la consejería competente en materia de vivienda llevará a cabo todas las actuaciones inspectoras y comprobaciones que sean necesarias con el fin de determinar si las viviendas efectivamente desocupadas constan en el Registro.
2. Esta inscripción en el Registro la efectuará de oficio la Administración en caso de que se identifiquen viviendas desocupadas no inscritas, con independencia de la sanción que pueda corresponder.

### **Artículo 36**

#### **Obligación de colaboración**

1. Con el fin de acreditar la desocupación de una vivienda, la consejería competente en materia de vivienda, y los consejos insulares y ayuntamientos, dentro de su ámbito territorial y competencial, pueden pedir la colaboración a cualquier persona física o jurídica que pueda aportar información.





En particular, están obligados a prestar colaboración:

1. Las compañías suministradoras y las entidades gestoras de los servicios de agua, gas, electricidad o telecomunicaciones en relación con los consumos anormales de los servicios suministrados.
2. Las entidades locales respecto del censo o el padrón municipal.
3. Los notarios, los registradores de la propiedad y otros funcionarios públicos en relación con los actos, las escrituras u otros documentos, a fin de conocer al titular de la vivienda.
4. Las personas físicas o jurídicas relacionadas con la promoción y la intermediación inmobiliaria con respecto a la información que sea relevante para determinar el destino o el uso de las viviendas.
5. Las comunidades de propietarios y los administradores de fincas.

2. Se considerará que hay consumos anormales de los servicios suministrados cuando no se justifique el consumo mínimo de agua, gas y electricidad que corresponden a una persona para un uso residencial. Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario, se considerará consumo mínimo la tercera parte del consumo medio de agua, electricidad y gas por persona según los datos facilitados por la empresa suministradora.

#### **Artículo 37**

##### **Cesión de viviendas desocupadas de grandes tenedores**

1. Los grandes tenedores que dispongan de inmuebles inscritos en el Registro de viviendas desocupadas cederán su gestión al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), , por un plazo mínimo de tres años, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes, siempre que se verifiquen las siguientes circunstancias objetivas:

- a) Cuando exista una necesidad objetiva de vivienda o se den dificultades de acceso a la misma por parte de la ciudadanía, anteponiendo el interés público general al particular del gran tenedor, hecho que se entenderá acreditado siempre que existan personas inscritas en el registro de demandantes de vivienda del IBAVI cuyas peticiones no puedan ser atendidas con el parque de vivienda pública disponible.
- b) El número de personas inscritas en el registro de demandantes de vivienda pública cuya solicitud no haya podido ser atendida durante el último año constituirá el límite máximo del número de viviendas desocupadas sobre las que se puede reclamar su cesión al IBAVI.
- c) Cuando las medidas adoptadas por las diferentes administraciones públicas para resolver los problemas de acceso a la vivienda no sean suficientes para atender la necesidad objetiva de vivienda, se podrá exigir a los grandes tenedores la cesión de viviendas desocupadas.
- d) Se deberá garantizar en todo caso una justa compensación a los grandes tenedores por las viviendas desocupadas que se cedan al IBAVI, que podrá ser superior a la renta de alquiler que pague el arrendatario de la vivienda. Esta compensación no puede superar el precio máximo de alquiler de vivienda protegida ni el precio de alquiler de mercado que se determine.
- e) La cesión de viviendas desocupadas queda limitada por las disponibilidades presupuestarias del IBAVI.

2. Se determinará reglamentariamente el procedimiento para reclamar esta cesión de viviendas desocupadas; las rentas máximas y mínimas aplicables, de acuerdo con las condiciones antedichas; el modelo de contrato y las restantes condiciones aplicables a la cesión.

#### **Capítulo V** **De la pobreza energética**

#### **Artículo 38**

##### **Concepto**

1. Sin perjuicio de las competencias estatales o de otras administraciones en esta materia, la Administración autonómica podrá adoptar las medidas y los planes que se consideren convenientes.

2. Se establecerán reglamentariamente las situaciones de pobreza energética teniendo, como mínimo, en cuenta los ingresos de la unidad de convivencia, el número de miembros y las situaciones de discapacidad
3. También se podrán aplicar las medidas de protección que se regulen en los casos en que, aunque no se cumpla el requisito de ingresos, ocupe la vivienda alguna persona afectada por dependencia energética, como es el caso de las personas que para sobrevivir necesitan máquinas asistidas.
4. Reglamentariamente se establecerán las características de la modalidad o contrato de suministro así como los consumos máximos de los diferentes servicios básicos.

#### **Artículo 39**

##### **Fondo de Atención Solidaria de Suministros Básicos**

Se crea el Fondo autonómico para la atención solidaria de suministros básicos con el fin de dar apoyo a los diferentes servicios sociales que atienden las unidades familiares para hacerse cargo de los compromisos de pago de los servicios de suministro de agua, electricidad o gas.

Este Fondo autonómico se desarrollará por reglamento y se nutrirá, entre otras, de las aportaciones que hagan las empresas suministradoras y de las administraciones públicas competentes en esta materia.

#### **Artículo 40**

##### **Protocolos de actuación**

1. Se establecerá un protocolo de actuación con el fin de coordinar las actuaciones de las familias afectadas, los servicios sociales, las empresas energéticas y otras administraciones, que permita garantizar el acceso a los suministros básicos de agua potable, gas y electricidad a las familias en riesgo de exclusión.
2. En todo caso, cuando la empresa suministradora tenga que hacer un corte por impago de suministro en una vivienda, lo comunicará a la persona interesada, que tendrá que presentar un informe de la Administración competente en servicios sociales que determine si la persona o la unidad familiar se encuentra en situación de pobreza energética. En caso de que se cumpla este requisito la empresa suministradora no solicitará la suspensión del suministro y se podrán aplicar las ayudas necesarias establecidas con la finalidad de no generar una deuda a la persona o unidad familiar. A través del fondo de atención solidaria de suministros básicos se atenderá el pago a la empresa suministradora de los importes adeudados siempre que se verifique la situación de pobreza energética.
3. Las ayudas en el pago de la factura del consumo energético se concederán tanto para evitar el corte del suministro como para restaurarlo en el supuesto de haberlo interrumpido.
4. En caso de suministros en situación de fraude, las administraciones y las empresas suministradoras trabajarán conjuntamente para regularizar la situación del suministro y eliminar posibles riesgos en las personas o las instalaciones.

#### **Artículo 41**

##### **Acuerdos o convenios de colaboración**

Las administraciones públicas establecerán los acuerdos o convenios necesarios con las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas, y con los diferentes servicios sociales, para dotar el Fondo establecido en el artículo 39 y para garantizar el establecimiento de procesos de gestión así como que las ayudas establecidas en este Fondo sirvan para atender los pagos que permitan evitar los cortes de suministro, o que se apliquen descuentos en el coste de los consumos mínimos.

#### **Artículo 42**

##### **Obligación de información**

Las empresas suministradoras informarán, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de la normativa existente en materia de pobreza energética.



## TÍTULO V MESA AUTONÓMICA DE LA VIVIENDA

### Artículo 43

#### Definición

La Mesa Autónoma de la Vivienda es el órgano colegiado de colaboración entre las diferentes administraciones públicas y de participación de las asociaciones y los agentes sociales implicados en el sector de la vivienda.

### Artículo 44

#### Función

Es función de la Mesa Autónoma de la Vivienda el asesoramiento no preceptivo a solicitud de su presidente sobre las cuestiones siguientes:

- a) La colaboración, la información y la proposición de criterios referentes al ámbito de la vivienda en las Islas Baleares.
- b) El conocimiento y la información sobre proyectos de disposiciones generales que afectan a la vivienda.
- c) La promoción de iniciativas relativas a la mejora del sector de la vivienda.
- d) El estudio de fórmulas nuevas y creativas para atender la problemática de los jóvenes, de las personas con discapacidades y de otros colectivos.
- e) La formulación de propuestas con el fin de garantizar el derecho a una vivienda digna.
- f) Aquellas otras cuestiones que le sean encomendadas por el consejero competente en materia de vivienda.

### Artículo 45

#### Desarrollo reglamentario

Se establecerá reglamentariamente la composición, el funcionamiento y la organización de la Mesa Autónoma de la Vivienda, de acuerdo con lo que establece este título y teniendo en cuenta la normativa sobre órganos colegiados.

## TÍTULO VI MESA PARA LA LUCHA CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA

### Artículo 46

#### Definición

La Mesa para la Lucha contra la Pobreza Energética es el órgano de consulta no preceptiva, debate y asesoramiento en esta materia, adscrito a la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, que tiene que actuar como órgano colegiado, de colaboración entre las diferentes administraciones públicas y de participación de las asociaciones y agentes sociales implicados en el sector de la energía, la vivienda, el consumo y los servicios sociales.

### Artículo 47

#### Función

Es función de la Mesa para la Lucha contra la Pobreza Energética el asesoramiento no preceptivo a los órganos competentes en las siguientes cuestiones:

- a) La colaboración, la información y la proposición de criterios y actuaciones referentes al ámbito de la pobreza energética en las Islas Baleares.
- b) El diagnóstico de la situación actual de los hogares de las Islas Baleares con respecto a la pobreza energética.
- c) La colaboración, la información y la proposición de criterios referentes al ámbito de la pobreza energética en las Islas Baleares.



d) La promoción y el seguimiento de iniciativas relativas a la mejora del acceso asequible por parte de los hogares de las Islas Baleares a la electricidad o al gas o a ambos recursos al mismo tiempo, como la mejora de la información disponible para la ciudadanía en materia de tarifas energéticas, ahorro energético o acceso al bono social.

e) La información a los órganos competentes sobre los protocolos que tienen que seguir las empresas comercializadoras y suministradoras de energía y las administraciones públicas de las Islas Baleares ante potenciales cortes de suministro energético por motivos de impago por falta de recursos.

f) La información desde la perspectiva de la pobreza energética y del derecho al acceso a la energía sobre las cuestiones tratadas en el Consejo Asesor de la Energía y en el Consejo Balear de Consumo.

g) Aquellas otras cuestiones que le sean encomendadas por el consejero competente en materia de energía.

#### **Artículo 48**

##### **Desarrollo reglamentario**

Se establecerá reglamentariamente la composición, el funcionamiento y la organización de la Mesa para la Lucha contra la Pobreza Energética, de acuerdo con lo que establece este título y teniendo en cuenta la normativa sobre órganos colegiados.

## **TÍTULO VII DE LAS FIANZAS DE ARRENDAMIENTO**

### **Capítulo I Disposiciones generales**

#### **Artículo 49**

##### **Obligación del depósito de fianzas**

1. Las personas o las entidades arrendadoras de fincas urbanas destinadas tanto a vivienda como a otros usos depositarán en el organismo o el ente al que se atribuya la gestión la fianza en metálico, de acuerdo con lo que establece la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. La obligación anterior y el depósito mismo de la fianza son exigibles y permanecen durante el tiempo de vigencia de los contratos correspondientes, sin devengo de interés y en las siguientes cuantías:

- a) Una mensualidad de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.
- b) Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento por uso diferente al de vivienda.

3. Cuando sea exigible la prestación de fianzas para formalizar contratos que afecten a fincas urbanas en garantía del pago del precio del servicio prestado en virtud del contrato, las empresas de suministros y servicios complementarios estarán obligadas, con independencia del número de abonados y de la importancia de los núcleos de población, a depositar este importe en el organismo o el ente al que la Comunidad Autónoma haya atribuido su gestión.

4. Las personas o las entidades arrendadoras están obligadas a comunicar a la parte arrendataria la realización del depósito mediante la entrega de una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depositar la fianza o de su actualización en el plazo de un mes, a contar desde el ingreso a disposición del ente al que la Comunidad Autónoma haya atribuido su gestión.

#### **Artículo 50**

##### **Naturaleza y realización del depósito**

1. El depósito obligatorio de las fianzas tiene la consideración de ingreso de derecho público del ente al que la Comunidad Autónoma haya atribuido o atribuya la gestión.
2. Los depósitos a que hace referencia el artículo anterior serán gratuitos y no devengarán intereses.



3. El importe de las fianzas depositadas se destinará a inversiones para la promoción, la construcción y la rehabilitación de viviendas protegidas; a actuaciones directas en cascos antiguos o sujetas a procesos de renovación urbana; a medidas de fomento del alquiler; a la financiación de políticas de fomento del derecho a la vivienda, y a la financiación del servicio de acompañamiento en materia de vivienda, siempre que se garantice la devolución de las fianzas que sean reclamadas en el plazo y la forma apropiados, con el porcentaje de reserva establecido por decreto.

4. Se determinarán reglamentariamente las formas de depósito, mediante ingreso directo o mediante concierto, como también el lugar, la forma y el plazo y el resto de disposiciones necesarias para su verificación.

## **Artículo 51**

### **Ejecutividad**

La conselleria competente en materia de vivienda puede utilizar la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas y de las sanciones que se deriven del incumplimiento de la obligación de depósito.

## **Artículo 52**

### **Registro de fianzas de contratos de arrendamiento**

1. Se crea el Registro de fianzas de contratos de arrendamiento de fincas urbanas de las Islas Baleares, de carácter administrativo, que depende del organismo o ente al que se atribuye la gestión de las fianzas, en el que se inscribirán los datos correspondientes a los contratos de arrendamiento de viviendas, locales, negocios y de suministros o servicios complementarios, respecto de inmuebles situados en las Islas Baleares, cuyas fianzas tienen que ser objeto de depósito preceptivo, según esta Ley.

2. Se establecerá reglamentariamente su funcionamiento, el procedimiento de inscripción, rectificación y cancelación, así como cualesquiera otras disposiciones que sean necesarias, y teniendo en cuenta la normativa aplicable en materia de confidencialidad y protección de datos de carácter personal.

## **Artículo 53**

### **Exigibilidad pública**

Las administraciones públicas exigirán en todo su ámbito de actuación la acreditación del depósito de fianza, en todos los trámites y gestiones en que se tenga que presentar un contrato de alquiler.

## **Artículo 54**

### **Exigibilidad privada**

Las compañías y las entidades suministradoras de agua, electricidad, gas, telecomunicaciones y otros servicios de consumo continuado vinculados a las viviendas, locales y edificios, exigirán a los arrendatarios la presentación del contrato de alquiler en vigor, previamente a llevar a cabo cualquier alta o cambio de titularidad.

## **Artículo 55**

### **Escritura pública e inscripción registral**

En caso de que una de las partes de un contrato de alquiler lo quiera elevar a escritura pública o inscribirlo en el correspondiente Registro de la Propiedad, debe acreditar, de manera previa, la prestación de la fianza establecida legalmente.



## TÍTULO VIII DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

### Capítulo I Disposiciones generales

#### Artículo 56

##### Viviendas protegidas

1. Se consideran viviendas protegidas:

- a) Las viviendas calificadas de protección oficial, tanto si son de promoción pública como privada, al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.
- b) Las viviendas que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

En todo caso, a fin de que una vivienda sea calificada como protegida tiene que cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Se tiene que destinar a domicilio habitual y permanente, sin que puedan ser destinadas a segunda residencia o a cualquier otro uso, salvo las excepciones que se puedan establecer reglamentariamente.
- b) Tiene que estar sometida a un precio máximo de venta y renta en función de la superficie útil total de la vivienda y del resto de requisitos que se puedan establecer reglamentariamente.

2. También tienen la consideración de protegidos todos los elementos, como garajes, trasteros, locales y otros elementos asimilables, que a este efecto se incluyan o consten en la calificación definitiva de vivienda protegida correspondiente.

#### Artículo 57

##### Tipo de promoción

1. Las viviendas protegidas pueden ser de promoción pública o privada.
2. Es promoción pública la llevada a cabo por administraciones públicas y empresas o entidades públicas.
3. Es promoción privada la llevada a cabo por personas físicas o jurídicas privadas, y se incluyen las promociones llevadas a cabo por medio de convenios de colaboración entre entidades del sector público y promotores privados.

#### Artículo 58

##### Calificación de vivienda protegida

1. Para que una vivienda pueda ser reconocida como vivienda protegida es necesario obtener la correspondiente calificación de vivienda protegida. Los anexos no vinculados o los locales que no estén calificados no tienen la condición de protegidos y, por lo tanto, se consideran libres, a todos los efectos.
2. La calificación es la declaración administrativa por la que una vivienda, un anexo o un local puede tener acceso a los beneficios y asume las limitaciones propias del régimen de protección correspondiente.
3. Las viviendas protegidas no pueden estar ocupadas ni usadas hasta que no hayan obtenido la calificación definitiva, salvo las excepciones que se puedan establecer reglamentariamente.
4. Los promotores de viviendas protegidas están obligados a entregar a los adquirentes una copia compulsada de la calificación definitiva en el acto de la firma del contrato o de la escritura. Asimismo, deben conservar la calificación definitiva a disposición de los adquirentes.
5. Con respecto a las viviendas protegidas, la calificación definitiva expedida por la consejería competente en materia de vivienda sustituye la cédula de habitabilidad en primera ocupación.



## Artículo 59

### Visado

1. Los contratos de compraventa y los contratos de arrendamiento de las viviendas protegidas así como de sus anexos se presentarán para ser visados ante la consejería competente en materia de vivienda en el plazo de treinta días a contar desde su formalización.
2. También es preceptivo el visado cuando se trate de constituir o transmitir cualquier derecho o cesión total o parcial del uso de la vivienda por cualquier título admitido en derecho.
3. Los obligados a presentar la solicitud de visado son los promotores, en la primera transmisión, y, en la segunda y posteriores transmisiones, el adquirente; y, en caso de arrendamiento u otros derechos, la parte arrendadora o titular de la vivienda.
4. El visado tiene por objeto comprobar que se cumplen los requisitos para la adquisición o el arrendamiento de una vivienda protegida y sus anexos vinculados.
5. Se establecerán reglamentariamente los requisitos y las cláusulas obligatorias que tengan que contener los actos y contratos de primeras y posteriores transmisiones o cesiones de uso, por cualquier título admitido en derecho, de viviendas protegidas y sus anexos vinculados o locales.
6. Los contratos que no hayan sido visados no pueden ser elevados a escritura pública ni ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

## Artículo 60

### Duración del régimen legal de protección

La duración del régimen de protección de las viviendas protegidas, tanto si son de promoción pública como privada, que sean calificadas a partir de la entrada en vigor de esta Ley es permanente, sin posibilidad de descalificación voluntaria.

## Artículo 61

### Inscripción registral y escritura pública

1. Los promotores de viviendas protegidas están obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de la calificación definitiva, los contratos de compraventa formalizados con anterioridad a la calificación definitiva. Si la compraventa tiene lugar después de la concesión de la calificación definitiva, el plazo de tres meses se contará desde la firma del contrato.
2. Los promotores de viviendas protegidas están obligados a inscribir en el Registro de la Propiedad la calificación definitiva de las viviendas. En las notas simples que se emitan se hará constar expresamente el número de expediente de la promoción de vivienda protegida y la fecha de la calificación definitiva.

## Artículo 62

### Publicidad

1. Durante la construcción de las viviendas protegidas se expondrá en lugar visible y accesible un cartel en que se indique que la promoción está acogida al régimen de vivienda protegida. Sus dimensiones y otros requisitos que se tienen que incluir en el cartel se determinarán reglamentariamente.
2. En la publicidad de venta que se efectúe a través de cualquier medio de comunicación o difusión se indicará el régimen legal al que están acogidas las viviendas, su superficie útil, su precio de venta y el resto de condiciones.

## Artículo 63

### Adquisición de derechos por silencio administrativo

En ningún caso se pueden adquirir por silencio administrativo derechos relacionados con las viviendas protegidas en contra de lo que dispone esta Ley y sus disposiciones de desarrollo.

## Artículo 64

### Registro público de demandantes de viviendas protegidas

1. Para participar con garantía de igualdad, publicidad y concurrencia en los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, los demandantes de estas deben inscribirse en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, creado por la Orden del consejero de Vivienda y Obras Públicas de 18 de octubre de 2010 por la que se regula la organización y el funcionamiento de este Registro, o normativa que la sustituya.
2. Esta inscripción también es exigible a los adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas de promoción privada. En todos los casos, se tienen que ofrecer estas viviendas a las personas que consten inscritas en el Registro de demandantes, por orden de inscripción, dentro del término municipal donde se haga la promoción.
3. Este Registro tiene carácter de registro administrativo, autonómico, público, integrado, único e informatizado en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, en coordinación con los registros municipales en esta materia.
4. No obstante, se puede utilizar la adjudicación directa para satisfacer necesidades urgentes de vivienda derivadas de realojamientos motivados por procesos de rehabilitación pública, por expedientes expropiatorios, por situaciones de violencia de género, por situaciones de emergencia o por otra situación que se establezca reglamentariamente.

## Artículo 65

### Registro de viviendas protegidas de las Islas Baleares

1. Se creará el Registro de viviendas protegidas de las Islas Baleares, de titularidad pública, gratuito y de naturaleza administrativa, adscrito a la consejería competente en materia de vivienda.
2. Este Registro tiene como objetivo facilitar la gestión y el control del parque de viviendas protegidas así como de las primeras y posteriores transmisiones de las mismas.
3. Los promotores, en la primera transmisión, y en la segunda y posteriores transmisiones, el adquirente, y, en caso de arrendamiento u otros derechos, la parte arrendadora o titular de la vivienda, están obligados a inscribir en este Registro las viviendas protegidas así como los contratos de compraventa, alquiler o cualquier otro título de transmisión o cesión sobre estas. También se pueden inscribir los documentos o títulos que se establezcan reglamentariamente.
4. Este Registro es único para el territorio de toda la comunidad autónoma de las Islas Baleares.
5. Se establecerán reglamentariamente las condiciones, los requisitos y el funcionamiento de este Registro.

## Capítulo II

### De las potestades sobre la vivienda protegida

## Artículo 66

### Derecho de adquisición preferente

1. Los promotores de viviendas protegidas de promoción privada presentarán una oferta económica en relación con estas en el momento de solicitar la calificación provisional, a fin de que la consejería competente en materia de vivienda o el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), en el plazo de un mes desde la concesión de la calificación provisional, pueda ejercer el derecho de adquisición preferente. Una vez transcurrido este plazo sin el ejercicio efectivo de este derecho, el promotor puede iniciar la venta.
2. Los requisitos y las condiciones en que se puede ejercer este derecho de adquisición preferente se establecerán reglamentariamente.

## Artículo 67

### Derechos de tanteo y retracto

1. Las segundas o posteriores transmisiones entre vivos de las viviendas protegidas y de sus anexos, durante el periodo legal de protección, como también de los suelos no edificados con calificación urbanística para viviendas protegidas o destino asimilable, están



sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal a favor de la consejería competente en materia de vivienda, u otro ente del sector público que se designe.

2. Se exceptúan del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal las transmisiones que, cumpliendo los requisitos establecidos para la transmisión de una vivienda protegida, se encuentran en alguno de estos casos:

- a) Transmisión entre cónyuges, entre miembros de una pareja registrada como pareja de hecho o entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.
- b) Transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otro cotitular. Se entienden comprendidas en este supuesto las particiones de herencia y las disoluciones de condominio cuando uno de los titulares adquiriera la totalidad de la vivienda.
- c) La cesión de la vivienda y sus anexos a la sociedad de gananciales del matrimonio y su adjudicación a uno de los integrantes del matrimonio por disolución de la sociedad de gananciales.

3. A estos efectos, los propietarios de viviendas protegidas comunicarán a la Administración o al ente competente la decisión de enajenarlas.

4. El ejercicio del derecho de tanteo y retracto se hará de conformidad con el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

#### **Artículo 68**

##### **Escritura pública e inscripción registral**

Los notarios no autorizarán la formalización en escritura pública y los registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de viviendas protegidas y sus anexos hasta que no se acredite debidamente que se ha ejercido o renunciado al derecho de tanteo y retracto.

#### **Artículo 69**

##### **Destino de los bienes adquiridos**

La Administración pública que haya adquirido un bien en el ejercicio del derecho de tanteo o de retracto está obligada a incorporar dicho bien al patrimonio público correspondiente y, en todo caso, a darle un destino que esté de acuerdo con las finalidades legales de la intervención pública en el mercado inmobiliario y, en concreto, a vivienda protegida.

#### **Artículo 70**

##### **Desahucio administrativo**

1. Es procedente el desahucio administrativo contra arrendatarios u ocupantes de viviendas protegidas de titularidad pública, o de los anexos vinculados, las zonas comunes, los locales y las edificaciones complementarias, de acuerdo con la normativa que sea aplicable.
2. La competencia para incoar y resolver los procedimientos de desahucio administrativo corresponde a la Administración pública titular de la vivienda protegida, de los anexos vinculados, las zonas comunes, los locales y las edificaciones complementarias.

#### **Artículo 71**

##### **Expropiación forzosa**

Es procedente la expropiación de las viviendas protegidas, o de los anexos vinculados, las zonas comunes, los locales y las edificaciones complementarias, tanto si son de promoción pública como si no, siempre que se justifique su utilidad pública, de acuerdo con el procedimiento que se establecerá reglamentariamente.



**TÍTULO IX**  
**EL RÉGIMEN SANCIONADOR**

**Capítulo I**  
**Disposiciones generales**

**Artículo 72**

**Sujetos responsables**

1. Son responsables de las infracciones tipificadas en esta Ley las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, hayan cometido los hechos constitutivos de infracción.
2. Cuando la infracción administrativa sea imputable a una persona jurídica podrán ser consideradas como responsables las personas físicas que integren sus organismos rectores o de dirección, de acuerdo con las disposiciones legales y estatutarias que sean aplicables a la entidad correspondiente según su forma societaria.
3. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas responden de manera solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se impongan.
4. Cuando una misma persona resulte responsable de varios hechos constitutivos de infracciones tipificadas en esta Ley, las sanciones impuestas tendrán entre sí carácter independiente. Igualmente, tendrán carácter independiente las sanciones impuestas a diferentes personas por la comisión de la misma infracción.
5. Cuando una infracción afecte a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, se impondrán tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

**Artículo 73**

**Administraciones competentes**

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la consejería competente en materia de vivienda, al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), a los consejos insulares y a las entidades locales las funciones de iniciación, tramitación e imposición con carácter general de las sanciones administrativas que establece esta Ley.
2. La potestad sancionadora se ejercerá de acuerdo con los trámites previstos por la normativa reguladora del procedimiento que tiene que seguir la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en el ejercicio de la potestad sancionadora.

**Artículo 74**

**Inspección**

1. El personal funcionario de las correspondientes administraciones al que corresponda o se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección en todo lo que prevé esta Ley tiene la consideración de agente de la autoridad, por lo que sus actos de inspección gozarán de presunción de veracidad a los efectos probatorios, sin perjuicio de las pruebas de los derechos o intereses respectivos que puedan señalar o aportar los administrados, en los términos establecidos por la normativa general de procedimiento administrativo común.
2. Los agentes inspectores pueden llevar a cabo todas las actuaciones que sean necesarias para comprobar el cumplimiento de esta norma legal y de las disposiciones que la complementen o la desarrollen.

**Artículo 75**

**Deber de colaboración**

1. Las administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, están obligadas a colaborar con el personal de inspección y a proporcionar los datos, los informes, los justificantes y cualquier otra documentación requerida que sean determinantes para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley, con los límites que fija la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal.
2. Es obligatorio que los ciudadanos comparezcan en las oficinas públicas cuando sea necesario aclarar las actuaciones de control e





inspección, siempre que se haya intentado por los medios habituales y estos no hayan resultado suficientes.

#### Artículo 76

##### Medidas provisionales

1. Una vez iniciado el procedimiento, el órgano competente para resolver puede adoptar, mediante un acuerdo motivado, las medidas provisionales que considere necesarias para evitar que continúe el daño ocasionado por la actividad presuntamente infractora o para asegurar la eficacia de la resolución final.
2. Se pueden disponer las siguientes medidas provisionales:
  - a) Suspensión total o parcial de las obras que se hagan con incumplimiento de la normativa vigente.
  - b) Retirada de materiales o productos utilizados en la obra.
  - c) Precinto del local o la obra.
  - d) Interrupción de los suministros de energía eléctrica, agua o gas.
  - e) Prohibición del alojamiento de personas, en caso de falta de seguridad.
  - f) Las otras que, por la naturaleza de la infracción, se consideran necesarias, con el informe previo motivado.

### Capítulo II Infracciones

#### Artículo 77

##### Concepto y clasificación

1. Constituyen infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones o las omisiones que establece esta Ley.
2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, según la naturaleza del deber infringido y la entidad del bien jurídico afectado, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

#### Artículo 78

##### Infracciones leves

Tienen la consideración de infracciones leves:

- a) Durante la construcción de viviendas protegidas, no exponer en un lugar visible y accesible el cartel, según el modelo oficial, en que se indique que la promoción se acoge al régimen de vivienda protegida.
- b) No presentar los contratos de la primera y sucesivas transmisiones o cesiones de uso de viviendas protegidas con el fin de obtener el visado.
- c) No tener cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o el arrendamiento de la vivienda protegida.
- d) No ocupar la vivienda protegida en el plazo previsto a partir de su adquisición o transmisión.
- e) Incumplir la obligación, en la publicidad de venta de las viviendas protegidas, de indicar a qué régimen legal están acogidas, su superficie útil, su precio y el resto de condiciones.
- f) Incumplir la obligación de hacer constar en la escritura de compraventa y, en su caso, en la escritura del préstamo, así como en la inscripción registral, las prohibiciones y limitaciones que en la legislación autonómica y, supletoriamente, en la legislación estatal sobre viviendas protegidas se haya determinado expresamente que deben recogerse en las escrituras públicas y en el registro.
- g) Incumplir otros requisitos, obligaciones o prohibiciones que se establecen en esta Ley o en su desarrollo reglamentario, y no sean calificadas infracciones graves.



- h)* No cumplir los requerimientos del departamento de fianzas con respecto a la presentación del contrato de alquiler o de suministro, recibos, resguardos bancarios o cualquier otro tipo de documentación, con el fin de comprobar el importe de la renta que se abona.
- i)* Incumplir los plazos y los requisitos formales que se fijen por reglamento para el depósito de fianzas de arrendamiento, como también incumplir la obligación establecida en el apartado 4 del artículo 49.
- j)* Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar a la consejería competente en materia de vivienda cualquier cambio con respecto a la situación de las viviendas que constan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas.
- k)* Actuar con mala fe o temeridad en las denuncias de posibles infracciones de la legislación de vivienda.
- l)* No hacer constar en el contrato o escritura de cualquier transmisión por venta, alquiler o cesión de uso de un edificio, vivienda o local, la correspondiente cédula de habitabilidad o el hecho de no disponer de la misma.
- m)* Cometer las previstas en los artículos posteriores si, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en su comisión, se considera de poca entidad la afección a la función social de la vivienda.

## **Artículo 79**

### **Infracciones graves**

Tienen la consideración de infracciones graves:

- a)* No incluir en los contratos de compraventa y de arrendamiento de vivienda protegida las cláusulas establecidas como obligatorias en la normativa.
- b)* Utilizar más de una vivienda protegida o ser titular de una, salvo las excepciones que se puedan establecer reglamentariamente.
- c)* Ejecutar obras en una vivienda protegida que supongan una alteración del proyecto aprobado sin la autorización previa de la consejería competente en materia de vivienda.
- d)* Incumplir, por acción u omisión, las obligaciones previstas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régimen legal de viviendas protegidas, financiación protegida y medidas de ayuda y fomento. Cuando se reincida o haya mala fe en la comisión de los hechos, se podrá calificar esta conducta como muy grave.
- e)* Incumplir la persona o entidad promotora el deber de elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva, o en el mismo plazo de tres meses a contar desde la firma del contrato de compraventa, con respecto a los celebrados con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva.
- f)* Incumplir la persona o entidad promotora la obligación de inscribir, en el plazo que se establezca, en el Registro de la Propiedad la calificación definitiva de las viviendas protegidas.
- g)* Ocultar a las personas interesadas en comprar o alquilar una vivienda protegida la condición de vivienda calificada como vivienda protegida.
- h)* Incumplir los requisitos necesarios para recibir cantidades a cuenta así como todos los que se exijan previamente a la venta o el arrendamiento de viviendas protegidas en proyecto, en construcción o acabadas.
- i)* Hacer publicidad de venta o alquiler de las viviendas protegidas sin ajustarse a la normativa aplicable.
- j)* En el caso de las viviendas protegidas adaptadas a personas con discapacidad, incumplir la obligación de ofrecer estas viviendas a estas personas de conformidad con el procedimiento que se establezca reglamentariamente.
- k)* No solicitar la autorización a la consejería competente en materia de vivienda para vender o arrendar a personas sin discapacidad las viviendas adaptadas a personas con discapacidad, por falta de demanda suficiente.
- l)* No adaptar las viviendas protegidas para personas con discapacidad a la necesidad concreta de la persona discapacitada adjudicataria cuando lo haya solicitado con la antelación suficiente para poder ejecutar la obra de adaptación particularizada.
- m)* No ejecutar la persona titular de la vivienda protegida las obras de reparación impuestas por la Administración competente.



- n) Incumplir la obligación de notificación fehaciente a la Administración de la voluntad de transmitir la vivienda, los anexos o los locales sujetos a los derechos de tanteo y retracto, o incumplir el deber de comunicar o notificar a la Administración cualquier acto de disposición de viviendas protegidas.
- o) Incumplir la obligación de presentar la oferta económica en el momento de solicitar la calificación provisional respecto de las promociones privadas de viviendas protegidas, al efecto de que la Administración pueda ejercer el derecho de adquisición preferente.
- p) No entregar una copia del contrato y de la calificación definitiva a la persona adquirente, arrendataria o usufructuaria de la vivienda protegida.
- q) Ocupar o usar las viviendas protegidas antes de la obtención de la calificación definitiva, sin la preceptiva autorización administrativa.
- r) Mantener desocupada la vivienda protegida más de tres meses seguidos al año, a menos que haya una causa justificada.
- s) Incumplir la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas protegidas por sus ocupantes.
- t) Incluir en los contratos de compraventa o arrendamiento cláusulas que tengan la consideración de abusivas de acuerdo con la legislación vigente.
- u) Incumplir las condiciones establecidas para acceder a cualquiera de las medidas financieras de ayuda y fomento.
- v) Transmitir o ceder, por cualquier título, las viviendas que hayan sido objeto de ayudas públicas, con incumplimiento de las condiciones impuestas en el momento de la concesión de la ayuda, y sin perjuicio de la devolución de las ayudas obtenidas.
- w) Presentar datos falsos con respecto al importe de la renta de alquiler, la fecha del contrato o su extinción, o con respecto a los requisitos que para acceder al régimen voluntario de depósito convenido de fianzas se fijen reglamentariamente.
- x) Incumplir el deber de colaborar y suministrar datos o de facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la Administración competente.
- y) No disponer del correspondiente informe de evaluación del edificio cuando sea exigible legalmente.
- z) No disponer del libro del edificio.
- aa) Incumplir la obligación de depositar la fianza que establece el artículo 49, como también las actualizaciones de esta.
- bb) Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar la relación de viviendas desocupadas de que disponen en el plazo establecido.

## Artículo 80

### Infracciones muy graves

Tienen la consideración de infracciones muy graves:

- a) Transmitir, por cualquier título, las viviendas protegidas y los anexos de manera no autorizada, sin perjuicio de la devolución de las ayudas obtenidas para adquirirlas.
- b) Percibir un sobreprecio o una prima, tanto en las primeras transmisiones como en las posteriores y por cualquier título, por suelo destinado a viviendas protegidas así como de las viviendas protegidas y sus anexos. Se entiende por *sobreprecio* o *prima* cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en aquel momento.
- c) Destinar las ayudas económicas públicas obtenidas a fines diferentes de los que motivaron su otorgamiento.
- d) Percibir cantidades a cuenta del precio de la vivienda protegida sin la correspondiente autorización de la Administración.
- e) Dedicar la vivienda protegida a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización de la vivienda y de los anexos establecido en la calificación definitiva, sin la autorización administrativa previa.
- f) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria o de las titulares de la obligación de ocuparla, sin autorización.



- g) Transmitir por actos entre vivos terrenos incluidos en los proyectos de construcción, así como ceder la titularidad del expediente de promoción de viviendas protegidas sin haber obtenido la autorización correspondiente de la Administración.
- h) Obtener un lucro o beneficio indebido mediante la comisión de cualquier fraude con respecto a las viviendas protegidas, por parte de los promotores, de los titulares de las viviendas, de los agentes mediadores en la compraventa o el arrendamiento de bienes inmuebles, o de cualquier otro que intervenga en los procesos de transmisión o de arrendamiento de viviendas protegidas.
- i) Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda protegida a personas que no cumplen los requisitos exigibles.
- j) No destinar unos terrenos a promoción de vivienda protegida cuando hayan sido calificados por el planeamiento urbanístico para esta finalidad.
- k) No disponer de póliza de seguro contra incendios en vigor durante todo el tiempo de duración del régimen de protección de las viviendas protegidas.
- l) Falsear los requisitos, los documentos y los otros datos exigibles para acceder a las viviendas protegidas así como para obtener la financiación, los beneficios, las ayudas o las subvenciones establecidos por la normativa vigente.
- m) Incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda, el anexo, el local o el alojamiento.
- n) Distribuir, suministrar o comercializar definitivamente los servicios de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad e infraestructuras de telecomunicaciones a usuarios de viviendas, locales u otros edificios diferentes de los anteriores destinados a alojar personas, sin la previa presentación, en los casos de primera ocupación, de la calificación definitiva como viviendas protegidas o de la cédula de habitabilidad de primera ocupación.
- o) No hacer el plan de control de calidad en las obras de edificación en que sea obligatorio, en virtud de lo que haya establecido la normativa vigente en materia de control de calidad.
- p) Incumplir la normativa vigente en materia medioambiental que perjudique o pueda perjudicar la habitabilidad de las viviendas.
- q) No adoptar las medidas y las actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas del informe de evaluación del edificio, en los plazos señalados en los informes cuando sean de carácter inmediato o urgente.
- r)

## **Artículo 81**

### **Concurrencia de las infracciones**

1. Las responsabilidades derivadas de esta Ley son exigibles sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad en que se pueda incurrir.
2. No pueden ser sancionados los hechos que hayan sido sancionados penalmente o administrativamente en los casos en que se aprecie identidad del sujeto, el hecho y el fundamento.
3. En los casos en que las infracciones puedan ser constitutivas de delito o falta, la Administración instructora lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del ministerio fiscal, y suspenderá la tramitación del procedimiento administrativo sancionador hasta que haya una sentencia firme o una resolución que ponga fin al procedimiento por la vía penal.
4. La sanción penal excluye la imposición de sanción administrativa en los casos en que se aprecie la identidad del sujeto, el hecho y el fundamento. Si no se estima que hay delito o falta, la Administración continuará el procedimiento sancionador de acuerdo con los hechos que los tribunales hayan declarado probados.



### Capítulo III Sanciones

#### Artículo 82

##### Cuantía de las sanciones

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 78, 79 y 80, salvo aquellas a las que se hace referencia en el apartado siguiente, serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) Las infracciones leves, con una multa de 60 a 3.000 euros.
- b) Las infracciones graves, con una multa de 3.001 a 30.000 euros.
- c) Las infracciones muy graves, con una multa de 30.001 a 90.000 euros.

2. Las infracciones tipificadas en la letra *i* del artículo 78 y en la letra *aa* del artículo 79, cuando se refieran a contratos de alquiler de vivienda y de suministros y servicios complementarios, serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) En el caso de la infracción leve prevista en la letra *i* del artículo 78, el importe de la sanción no podrá superar el 35 % del importe de la fianza o de sus actualizaciones, con el máximo de 3.000 euros.
- b) En cuanto a la infracción grave establecida en la letra *aa* del artículo 79, el importe de la sanción se fijará a partir del 35 % hasta el 75 % del importe de las fianzas o las actualizaciones no depositadas, con un máximo de 9.000 euros.

El régimen sancionador aplicable a estas infracciones cuando estén referidas en contratos de arrendamiento de fincas urbanas para uso diferente del de vivienda, como también a los arrendamientos de industria o negocio, cuando impliquen arrendamientos de local o de vivienda, será el que fija el apartado 1.

3. Si el beneficio resultante de la comisión de la infracción es superior al de la multa que corresponde, esta se incrementará en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

4. La cuantía de las multas podrá ser revisada y actualizada reglamentariamente.

5. Las multas fijadas por este artículo se condonan hasta el 80 % del importe correspondiente en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución administrativa.

#### Artículo 83

##### Gradación de las sanciones

1. Una vez calificadas las infracciones como leves, graves o muy graves, se graduarán las sanciones teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) La naturaleza y el coste del perjuicio causado, así como, en su caso, el coste de la reparación y la viabilidad que tenga.
- b) La intencionalidad o la negligencia.
- c) La reiteración en la conducta de la persona infractora.
- d) La reincidencia por la comisión, en el plazo de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así se haya declarado mediante una resolución firme.
- e) El beneficio injusto obtenido con la comisión del hecho.
- f) Los perjuicios causados a terceras personas.
- g) Las otras circunstancias de naturaleza parecida que, a juicio razonado del órgano competente, incidan en la gradación.

2. Se considera una circunstancia atenuante el cese de la conducta infractora de manera voluntaria después de la inspección o la advertencia oportunas, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador.

3. Se consideran circunstancias agravantes el incumplimiento del requerimiento efectuado por el órgano competente o la obstrucción de



la función inspectora.

4. Estas circunstancias no se tendrán en cuenta a los efectos de gradación de la sanción cuando su concurrencia sea exigida para la comisión de las conductas típicas.

#### **Artículo 84**

##### **Sanciones complementarias**

Con independencia de las sanciones económicas, se podrán imponer a la persona responsable de la infracción las siguientes sanciones complementarias, según corresponda por la naturaleza de la infracción:

- a) Reintegrar todas las ayudas económicas, incrementadas con los intereses legales, percibidas para la compra, el arrendamiento, la promoción o la rehabilitación de la vivienda.
- b) Inhabilitar a los facultativos, promotores y constructores durante un periodo de uno a cinco años por intervenir en la redacción de proyectos, en la construcción o la promoción de viviendas protegidas, o en la rehabilitación de viviendas con algún tipo de ayuda o financiación protegida.
- c) Reponer la situación alterada por la infracción cometida al estado anterior en los términos concretos y los plazos que indique la resolución sancionadora.
- d) Devolver el sobreprecio o la prima y, en general, las cantidades percibidas indebidamente a la persona que los haya entregado, siempre que estas cantidades hayan sido entregadas a la persona infractora de buena fe. En caso contrario, las cantidades percibidas indebidamente incrementarán la multa económica impuesta.
- e) Ejecutar las obras de reparación de las deficiencias observadas en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.
- f) Ejecutar las obras de conservación cuya no ejecución haya sido objeto de la infracción sancionada en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.
- g) Ejecutar todas las obras necesarias para cumplir las normas técnicas aplicables a la edificación en el plazo que fije la resolución sancionadora.
- h) Llevar a cabo el desahucio administrativo de la vivienda protegida y de los anexos vinculados, así como de los garajes y trasteros en los términos de esta Ley.
- i) Ejecutar la expropiación forzosa de la vivienda y los anexos vinculados, así como de los garajes y trasteros, en los términos de esta Ley y en caso de que la persona titular de la vivienda fuera reincidente en la comisión de una infracción firme de carácter muy grave de las previstas en esta Ley.

#### **Artículo 85**

##### **Destino de las multas impuestas**

Las cuantías que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se destinarán a la financiación de políticas públicas destinadas a garantizar el derecho a la vivienda.

### **Capítulo IV** **Ejecución, prescripción y caducidad**

#### **Artículo 86**

##### **Plazo de resolución**

El plazo de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores a que se refiere esta Ley es de un año a contar desde la fecha del acuerdo de inicio del expediente.



## Artículo 87

### Ejecución forzosa

La ejecución de las resoluciones en los procedimientos sancionadores se puede hacer mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa que sean procedentes de conformidad con la legislación vigente.

## Artículo 88

### Prescripción de las infracciones

1. Las infracciones tipificadas en esta Ley prescriben en los siguientes plazos:

- a) Las infracciones leves, a los dos años.
- b) Las infracciones graves, a los cuatro años.
- c) Las infracciones muy graves, a los ocho años.

2. El plazo de prescripción de las infracciones empieza a contar desde el día en que se haya cometido la infracción. Interrumpe la prescripción la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento sancionador.

## Artículo 89

### Prescripción de las sanciones

1. Las sanciones tipificadas en esta Ley prescriben en los plazos siguientes:

- a) Las derivadas de infracciones leves, a los dos años.
- b) Las derivadas de infracciones graves, a los cuatro años.
- c) Las derivadas de infracciones muy graves, a los ocho años.

2. El plazo de prescripción de las sanciones empieza a contar desde el día en que sea firme la resolución que impone la sanción. Interrumpe la prescripción de la sanción la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento de ejecución.

## Artículo 90

### Caducidad

1. Transcurrido un año desde la fecha del acuerdo de inicio del procedimiento sancionador sin que se haya dictado y notificado la correspondiente resolución, el expediente se entenderá caducado y se archivarán las actuaciones. Lo que no impide incoar un nuevo expediente si todavía no se ha producido la prescripción de la infracción.

2. La caducidad del expediente administrativo no se producirá, con interrupción del plazo previsto, en los supuestos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común y por el tiempo que sea necesario para efectuar las notificaciones mediante edictos, si así procediera.

### Disposición adicional primera

### Convenios o acciones concertadas

Cuando el cumplimiento de lo que establece esta Ley lo haga aconsejable, la consejería competente en materia de vivienda puede establecer actuaciones de colaboración o formalizar convenios u otro tipo de acciones concertadas con otras administraciones, colegios profesionales, entidades bancarias y de crédito y cualesquiera otros, y, en particular, con la Agencia Tributaria, las gerencias territoriales del catastro y el Registro de la Propiedad.



## **Disposición adicional segunda**

### **Agentes implicados en el proceso de transmisión de viviendas**

Los notarios, los registradores de la propiedad, las entidades de crédito, los agentes de la propiedad inmobiliaria y el resto de intervinientes en el proceso de transmisión de las viviendas velarán por la aplicación de las disposiciones de esta Ley.

## **Disposición adicional tercera**

### **Registro administrativo y requisitos para los agentes inmobiliarios**

Se fijarán reglamentariamente los requisitos para ejercer la actividad de los agentes inmobiliarios, así como las obligaciones que tienen que cumplir en el ejercicio de su actividad, en particular la necesidad de suscribir una nota de encargo entre los profesionales y los usuarios del servicio.

Se constituirá reglamentariamente un registro administrativo que tendrá por objeto la inscripción de los agentes inmobiliarios o agencias.

## **Disposición adicional cuarta**

### **Legislación estatal supletoria**

La legislación estatal de viviendas de protección oficial tendrá carácter supletorio con respecto al régimen jurídico especial de vivienda protegida establecido en esta Ley.

## **Disposición adicional quinta**

### **Desahucio por impago de la renta de alquiler**

La consejería competente en materia de vivienda establecerá los mecanismos y las medidas destinadas a dar respuesta habitacional a las personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas como consecuencia de procedimientos de desahucio por impago de la renta de alquiler, en el supuesto de que este impago sea consecuencia de una alteración significativa de las circunstancias económicas y se encuentren en situación de especial vulnerabilidad.

## **Disposición adicional sexta**

### **Normas técnicas de calidad y diseño**

A partir de la entrada en vigor de esta Ley, no serán aplicables en el ámbito de la comunidad autónoma de las Islas Baleares las normas técnicas de diseño y calidad que tienen que cumplir las viviendas de protección oficial, reguladas por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.

## **Disposición adicional séptima**

### **Depósito de fianza de contratos anteriores**

La obligación de depósito de fianza que regula esta Ley no es aplicable a los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley pero sí a sus revisiones posteriores a la mencionada entrada en vigor.

En todo caso, al suscribir el contrato de arrendamiento será obligatoria la exigencia y la prestación de fianza en metálico en una cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el caso de arrendamiento de viviendas y a dos en el arrendamiento para uso diferente del de vivienda, de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos.

## **Disposición transitoria primera**

### **Comunicación de inventario de viviendas protegidas**

En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, los grandes tenedores están obligados a comunicar a la consejería competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas que integran su balance, ubicadas en el territorio de la comunidad autónoma balear, con indicación de su ubicación, su precio, la fecha de adquisición y su régimen (compraventa o alquiler); respetando en todo caso el cumplimiento de la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.



## **Disposición transitoria segunda**

### **Comunicación de la relación de viviendas desocupadas**

En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, los grandes tenedores están obligados a comunicar a la consejería competente en materia de vivienda la relación de viviendas que, a la entrada en vigor de esta Ley, ya se encuentren en situación de desocupación.

## **Disposición derogatoria única**

Quedan derogadas todas las disposiciones del mismo rango o de un rango inferior que se opongan a lo que prevé esta Ley.

## **Disposición final primera**

### **Desarrollo normativo**

Se autoriza al Consejo de Gobierno para que dicte todas las disposiciones que sean necesarias para desarrollar esta Ley, y también a la consejería competente en materia de vivienda para que dicte en su caso las órdenes de desarrollo.

## **Disposición final segunda**

### **Revisión de la normativa de consumo**

El Parlamento instará al Consejo de Gobierno para que, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, prepare un proyecto de ley de consumo que, con la revisión de la normativa actual, recoja todas las medidas pertinentes para dar una protección específica más alta en materia de adquisición, alquiler y financiación de la vivienda.

## **Disposición final tercera**

### **Entrada en vigor**

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares*.

Palma, 4 de agosto de 2017

**El consejero de Territorio, Energía y Movilidad**

Marc Pons i Pons

**La presidenta**

Francesca Lluch Armengol i Socias

