Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO DE GOBIERNO

146264 ***Decreto ley 4/2021, de 3 de mayo, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda***

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La situación causada por la crisis económica y social derivada de la pandemia de la COVID-19 ha agravado la problemática del acceso a la vivienda en las Illes Balears que motivó el desarrollo y la aprobación de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. Así, destaca la exposición de motivos de la Ley los graves efectos que tuvo el estallido de la burbuja inmobiliaria y la necesidad de dotar de nuevas herramientas y mecanismos a las administraciones públicas para avanzar en la garantía de este derecho esencial a la vivienda.

Con la Ley 5/2018 se incorporó la política pública de vivienda como elemento esencial de la agenda política y se estableció un marco legal adecuado para dar una respuesta integral y coherente sobre las actuaciones que es necesario realizar en las Illes Balears para atender la problemática de la vivienda con carácter general, dándose también cobertura a otras acciones más coyunturales para dar respuesta a la realidad social entonces existente.

El Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en la exposición de motivos expone el incremento observado en los precios de la vivienda y demuestra que las dificultades en el acceso a la vivienda afectan a los sectores de población más desfavorecidos, pero también a la clase media, dado que no existe un mercado, ni de compra ni de alquiler, asequible. Se concluye que existe una escasez generalizada de viviendas a la que no está dando una respuesta adecuada el mercado, a la vez que se registra un elevado número de personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en régimen de alquiler. Se destaca también el número de desahucios, de los que algo más de tres cuartas partes correspondían a impagos de alquiler, y los restantes a ejecuciones hipotecarias.

Constatada la necesidad de potenciar e incrementar el parque público de vivienda protegida, mediante el Decreto Ley 3/2020 se adoptan medidas extraordinarias orientadas a dar una respuesta rápida y efectiva para permitir ampliar la oferta de viviendas de protección pública en régimen de alquiler social y fomentar la construcción de alojamientos dotacionales. Con este objetivo el Decreto Ley introduce en la Ley 5/2018, entre otras modificaciones, una serie de medidas legislativas dirigidas a incrementar el parque público de viviendas mediante la incorporación de los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración autonómica respecto de las transmisiones entre grandes tenedores de viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales o de viviendas desocupadas.

Semanas después de aprobarse el Decreto Ley mencionado, la irrupción de la pandemia alteró significativamente la situación de partida y las previsiones que sirvieron de premisas para adoptar las mencionadas medidas legales. Así, los efectos sobre la actividad económica y las repercusiones en el paro y la pérdida de capacidad adquisitiva han originado un incremento de las personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad en materia de vivienda.

En este sentido, la adopción de las medidas extraordinarias vinculadas a la pandemia y la situación de incertidumbre generada en el ámbito nacional e internacional han afectado muy negativamente al sector servicios en general, y a la industria turística en particular, lo que repercute de forma directa en el conjunto de la economía y el mercado laboral. En conclusión, nos encontramos ante una economía que se ha visto afectada de forma significativa, un consumo interno que se ha reducido y unos mercados turísticos emisores con restricciones y poco dinámicos, lo que ha impactado en el mercado laboral y, por lo tanto, en la renta de las familias.

Este escenario imprevisible y repentino ha ocasionado que, en materia de vivienda, se hayan destinado más recursos y esfuerzos públicos para conceder con mayor agilidad las ayudas para el alquiler, y que se hayan llevado a cabo también convocatorias específicas para personas afectadas por la COVID-19. Así, en el marco del contexto descrito, la Consejería de Movilidad y Vivienda ha recibido 1.992 solicitudes de ayudas al alquiler en la convocatoria especial derivada de la COVID-19, ayudas diferentes de las ayudas de alquiler ordinarias convocadas cada año y que se han destinado a personas afectadas negativamente en el ámbito socioeconómico por la COVID-19.

En el Decreto Ley autonómico 6/2020, de 1 de abril, por el que se establecen medidas sociales urgentes para paliar los efectos de la situación creada por la COVID-19 y de fomento de la investigación sanitaria, ya se introdujeron medidas de simplificación administrativa en la tramitación de las ayudas de alquiler, que finalizaban con la convocatoria de 2020, a efectos de agilizar al máximo el procedimiento de concesión y pago.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

Dado el incremento más que considerable de solicitudes en los últimos años y el aumento que se prevé de manera inminente, se hace imprescindible dar continuidad a este esfuerzo de simplificación administrativa, ya iniciado, de cara a las próximas convocatorias de ayudas en materia de vivienda.

En cuanto a las ayudas ordinarias de alquiler, el número de solicitudes el año 2020 es el mayor nunca registrado, con 8.215, y supone un incremento muy significativo, de más del 58 % respecto de las de 2019, año en que 5.201 personas pidieron la ayuda. El año 2018 fueron 4.763 las personas que la solicitaron en la convocatoria ordinaria, más 357 en la convocatoria extraordinaria. En este sentido, hay que considerar que el número de solicitudes de la ayuda de alquiler de vivienda ha pasado de 2.096 en 2015 a 10.187 en 2020, lo que supone que prácticamente se han multiplicado por cuatro en solo cinco años. La Consejería de Movilidad y Vivienda ha destinado la totalidad de los recursos del Plan Estatal de Vivienda correspondientes a 2020 a las ayudas de alquiler, hecho que se repetirá en 2021.

Dada la problemática de vulnerabilidad económica y social derivada de la crisis ocasionada por la COVID-19, para el año 2021 se prevé que el número de solicitudes respecto de 2020 se vea incrementado notablemente, es decir, habrá un aumento de solicitudes por parte de personas que, antes de la crisis de la COVID-19, no cumplían los requisitos de estas ayudas, pero que sí se encuentran actualmente en las circunstancias económicas y sociales que les convierte en potenciales solicitantes.

Por otro lado, el número de viviendas que ha recibido la ayuda en materia de conservación y rehabilitación de viviendas para mejorar la seguridad de utilización, la accesibilidad, la eficiencia energética y la sostenibilidad ha pasado de 172 en 2015 a 4.722 el año 2018 (se ha pasado de 51 solicitudes en 2015 a 487 en 2018), y se prevé la llegada de fondos destinados a la rehabilitación de viviendas, edificios de viviendas y áreas degradadas para su regeneración.

Por este motivo, se requiere un régimen especial de concesión de subvenciones en materia de vivienda que permita establecer un procedimiento mucho más ágil y simplificado posibilitando la reducción de los plazos para que estas ayudas lleguen a los beneficiarios cuanto antes mejor.

Por otro lado, con relación al depósito de las fianzas de alquiler, se ha detectado un problema para conceder las ayudas de alquiler, como es la exigencia de acreditar el depósito de la fianza para solicitar, tramitar y conceder las ayudas que se otorguen a favor de los arrendatarios. Esta exigencia impide a muchos arrendatarios acceder a las ayudas debido al incumplimiento del deber de los arrendadores. Se considera, por lo tanto, urgente y necesario eliminar este requisito para poder conceder las ayudas al máximo número de personas que cumplan los requisitos, como ya se hizo de forma extraordinaria en las convocatorias del año 2020.

En cuanto a los programas de ayudas para el alquiler que gestiona la Consejería de Movilidad y Vivienda, estos se dirigen a beneficiarios que ya disponen de un contrato vigente de alquiler de una vivienda y las ayudas son para facilitar el pago de las rentas.

La crisis económica y social por la COVID-19 ha incrementado, como se ha expuesto, el número de desahucios y lanzamientos iniciados por impago de los alquileres o por ocupación de viviendas. Buena parte de estos procedimientos judiciales que afectan a personas en situación de vulnerabilidad económica se encuentra suspendida actualmente en virtud del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente a la COVID-19, medida extraordinaria vinculada al estado de alarma y que, por lo tanto, no tiene una vigencia indefinida. El incremento previsible de solicitudes de vivienda que se producirá cuando desaparezca esta suspensión hace imprescindible una actuación decidida y urgente de las administraciones públicas para darle respuesta.

Para paliar esta situación, la Consejería de Movilidad y Vivienda impulsa la cesión temporal de las viviendas desocupadas que pertenecen a grandes tenedores, a efectos de destinarlas a alquiler social, promueve la construcción de viviendas protegidas y ejerce el derecho de adquisición preferente previsto en la Ley 5/2018 con el fin de incrementar el patrimonio público de la vivienda. Por otro lado, se han firmado convenios de colaboración con varias administraciones públicas, mediante los que se han puesto a disposición 67 viviendas públicas para que las diferentes administraciones, en el marco de sus competencias, puedan ofrecer una alternativa habitacional a los diferentes colectivos vulnerables a los que atienden y 13 viviendas más para crear una red de alojamiento de carácter transitorio para poder dar cobertura a las necesidades temporales de vivienda derivadas de situaciones de emergencia.

Entre 2020 y 2021 el parque de viviendas de gestión pública se incrementará en como mínimo 1.118 viviendas, de las que 902 corresponden a nuevas promociones de vivienda de protección oficial por parte del IBAVI. Esto supondrá un incremento muy significativo del parque de viviendas públicas destinadas a alquiler social, pero a pesar de las medidas adoptadas, la demanda de viviendas protegidas en la comunidad autónoma de las Illes Balears excede en mucho la oferta de vivienda pública.

Por este motivo, y con el fin de ampliar el parque público de vivienda en propiedad o en cesión de uso, durante 2020 se han puesto a disposición del IBAVI 3 millones de euros destinados al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de viviendas de grandes tenedores y 2 millones de euros para afrontar las indemnizaciones que se tienen que pagar a los grandes tenedores como compensación por la cesión temporal de viviendas desocupadas. Durante 2021 se han incrementado todavía más las partidas destinadas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de inmuebles de grandes tenedores y, así, el primer trimestre del 2021 se ha transferido al IBAVI la cantidad total de 5,4 millones de euros para esta finalidad.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

Desde la aprobación del Decreto Ley 3/2020 se han recibido notificaciones para ejercer el derecho de tanteo o retracto con relación a la transmisión de 853 inmuebles de grandes tenedores, 62 durante 2020 y 791 en 2021. La Administración autonómica, a través del IBAVI, ha acordado durante este tiempo la adquisición de 38 inmuebles de grandes tenedores por un valor cercano a 4,2 millones de euros y hay otros expedientes en trámite.

La experiencia adquirida en la tramitación de estos expedientes y el aumento del volumen de notificaciones de transmisiones sujetas pone de manifiesto la necesidad de mejorar la eficiencia y eficacia de los derechos de tanteo y retracto sobre viviendas y suelo de los grandes tenedores. En este sentido es preciso maximizar las opciones de ampliación del parque público de vivienda incorporando la posibilidad de que las viviendas o el suelo que no compre la Administración autonómica pueda ser adquirido por los consejos insulares, los ayuntamientos y otras entidades de capital mayoritariamente público. También hay que mejorar la regulación de estos derechos para adaptar los plazos y trámites a la experiencia práctica adquirida. Es necesario también aclarar la redacción para resolver las dudas interpretativas planteadas por los grandes tenedores durante la aplicación de estos preceptos y facilitar su cumplimiento.

En cuanto a los expedientes relativos a la cesión de uso de las viviendas desocupadas, es también necesaria la mejora de aspectos puntuales de la regulación dado que se han presentado problemas prácticos, debido en muchos casos a la falta de colaboración de los grandes tenedores propietarios al facilitar la información requerida para el Registro de viviendas desocupadas y el acceso a las viviendas por parte del personal inspector.

En cuanto a la situación de la vivienda protegida, es necesario dar un impulso normativo que facilite su promoción pública y privada y, por otro lado, dotar a la Administración de nuevas herramientas que permitan dar respuesta a situaciones en que no se cumpla su función social.

Se requiere también una regulación transitoria para incorporar a la Ley 5/2018 el plazo y la forma en que se tiene que efectuar el depósito de las fianzas de arrendamiento, como también las exigencias establecidas en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por el artículo 1.15 del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, para favorecer la transparencia y facilitar el intercambio de información para el ejercicio de las políticas públicas.

En cuanto al régimen sancionador, y para hacer más efectivas las actuaciones inspectoras, se hace preciso también actualizar la capacidad de intervención de la inspección y dotar al personal inspector de las herramientas adecuadas para comprobar el cumplimiento de la normativa, como también modificar la regulación del incumplimiento del deber de colaboración. Así mismo, ante nuevas conductas detectadas de incumplimiento de la normativa en materia de vivienda, es necesario ampliar los supuestos de determinados tipos infractores previstos y tipificar también nuevas infracciones, como son las relativas al ejercicio de la actividad inmobiliaria. La experiencia práctica derivada de los procedimientos sancionadores tramitados hasta ahora ha evidenciado la necesidad de mejorar la regulación de las sanciones complementarias y de las multas coercitivas no sancionadoras para mejorar su efectividad.

Los principios y las herramientas contemplados en la Ley 5/2018 son adecuados para las finalidades previstas, pero se tienen que complementar con nuevas medidas para hacer frente a las necesidades coyunturales descritas.

Finalmente, el artículo 8 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, ha permitido la actividad de la construcción durante todo el año 2020, sin las restricciones habituales en verano, debido a la pandemia y de los efectos del confinamiento. Dado que su vigencia está a punto de acabar y, ante la incertidumbre de cuándo se iniciará de forma generalizada la temporada turística, es necesario prorrogar esta medida de forma efectiva durante el mes de mayo y la primera quincena de junio de 2021, para mantener la actividad de la construcción, como sector generador de trabajo y dinamizador de la economía. Esta prórroga, además, permitirá mantener el ritmo de construcción de las promociones de viviendas, tanto públicas como privadas.

Dadas las consideraciones anteriores, la situación descrita demanda la urgente adopción de las medidas legislativas necesarias, en forma de decreto ley, para permitir a las administraciones públicas garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada para los ciudadanos de las Illes Balears, en especial para las personas en situación de vulnerabilidad.

II

Este Decreto Ley tiene por objeto establecer un régimen especial de subvenciones en materia de vivienda que se aplica, desde su entrada en vigor, a la concesión de ayudas en materia de vivienda que lleve a cabo la Administración de la Comunidad Autónoma, en el marco de los planes estatales o autonómicos de vivienda.

Este régimen especial tiene por finalidad agilizar la tramitación de las ayudas en materia de vivienda y posibilita una mayor celeridad en el pago con la máxima eficacia y eficiencia en la asignación de los recursos públicos, respetando, en todo caso, los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad y no discriminación. A tal efecto se regula el procedimiento de aprobación y contenido de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

las bases reguladoras y de las convocatorias de ayudas, y se establecen reglas especiales de gestión de estas subvenciones, de forma que se permite reducir considerablemente su tramitación.

Con este Decreto Ley también se aprueban modificaciones puntuales de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de vivienda de las Illes Balears; del Decreto Ley 3/2020, 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda; del Decreto 36/2019, de 10 de mayo, por el que se regulan las viviendas desocupadas, el Registro de viviendas desocupadas de grandes tenedores y el procedimiento de cesión obligatoria por parte de los grandes tenedores, y del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas.

La disposición final primera modifica la Ley 5/2018 para introducir, entre otras, medidas de impulso y agilización de determinados procedimientos y actuaciones en materia de vivienda, y también para dar cumplimiento al Acuerdo de la Comisión Bilateral Administración General del Estado - Comunidad Autónoma de las Illes Balears con relación a las discrepancias suscitadas con relación al Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, acuerdo publicado el 8 de abril de 2021.

Respecto de las viviendas protegidas, se establece que en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears no serán de aplicación las antiguas normas técnicas estatales de diseño y calidad específicamente aplicables a las viviendas protegidas, que han quedado superadas por otras normativas más recientes; se prohíbe la cesión de uso total o parcial de las viviendas protegidas sin autorización; y también se prevé que las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, que no están sujetas a ninguna limitación en el precio de venta, tampoco están sujetas a los límites máximos de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la vivienda protegida. Se incorpora también una nueva disposición transitoria a la Ley 5/2018 para regular los precios máximos de venta y renta y límites máximos de ingresos por vivienda protegida. En esta norma se prevé que mientras no se desarrolle reglamentariamente la normativa específica autonómica en materia de precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas, por acuerdo del Consejo de Gobierno se podrá aprobar la declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, a propuesta de los ayuntamientos interesados. En materia de viviendas protegidas se añaden finalmente dos nuevas infracciones, consistentes en incumplir la obligación de inscripción en el Registro de viviendas protegidas en cualquiera de los supuestos del artículo 71.3. y subarrendar o ceder el uso total o parcial de las viviendas protegidas sin autorización.

Por otro lado, se modifican determinados aspectos de la regulación de los derechos de adquisición preferente establecidos a favor de la Administración así como de la regulación de las viviendas desocupadas.

En cuanto a la regulación de los derechos de adquisición preferente, se incorporan cambios y novedades con relación a todas las transmisiones sujetas a tanteo y retracto y se incorporan nuevas infracciones. Se modifica el artículo 26 *quater* de la Ley 5/2018 en cuanto a las transmisiones entre grandes tenedores respecto de viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales, para aclarar cuestiones interpretativas que se han suscitado durante la aplicación de la Ley. Como novedad por destacar se incorpora la posibilitar de ceder este derecho de adquisición preferente a otras administraciones y empresas de capital mayoritariamente público a través de convenio.

Por otro lado, aprovechando la experiencia adquirida en la puesta en marcha de estas medidas y para resolver los problemas identificados, se han trasladado las normas sobre procedimiento a dos nuevos artículos que se incorporan a la Ley para regular el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, que son los artículos 26 *quinquies* y 26 *sexies* respectivamente, que regulan más detalladamente los trámites que se tienen que seguir para el ejercicio de estos derechos. En este sentido se modifica también el apartado 4 del artículo 36 de la Ley 5/2018, para adaptar las concordancias.

Con relación a las transmisiones de viviendas protegidas se modifica el artículo 75 *sexies* de la Ley 5/2018, para ampliar el plazo para ejercer el derecho de retracto, que pasa a ser de tres meses, como también para regular más detalladamente el procedimiento para evitar los problemas observados en la práctica.

Se destaca la modificación del régimen sancionador que incluye la ampliación de supuestos de infracción. Concretamente, se modifican la letra *n)* del artículo 87 y la letra *s)* del artículo 88, y también se añaden cuatro nuevos tipos en las letras *w)*, *x)*, *y)* y z) del artículo 88 de la Ley 5/2018.

En cuanto a las viviendas desocupadas se añade al artículo 39 de la Ley 5/2018 la obligación de los grandes tenedores de comunicar a quiénes han vendido las viviendas desocupadas inscritas, y se reduce el plazo para comunicar los cambios de situación de las viviendas inscritas, que pasa de tres meses a un mes para mantener actualizado el Registro de viviendas desocupadas. También, para mejorar la calidad de la información recogida en el Registro, se incorpora en el artículo 40 de la Ley 5/2018 una nueva obligación a los grandes tenedores para que faciliten la documentación que requiera la inspección y también permitir el acceso físico a las viviendas desocupadas para realizar todas las comprobaciones necesarias.

Se añade una letra, la *f)*, al apartado 1 del artículo 41 de la Ley 5/2018, para incorporar de forma expresa la obligación genérica de colaboración de los grandes tenedores con la Administración.

Se reestructura el artículo 42 para mejorar su calidad y se modifica la referencia a que el máximo de viviendas reclamables lo establece el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

número de solicitudes de vivienda no atendidas. Además, se incorpora también aquí la obligación de los grandes tenedores de aportar la información que requiera la Administración y de facilitar el acceso a las viviendas inscritas.

Finalmente, en materia de régimen sancionador con relación a las viviendas desocupadas se modifican las letras *ab)* y *ad)* del artículo 87 de la Ley 5/2018, para adecuarlas a las nuevas obligaciones de los grandes tenedores.

Otra de las materias reguladas por este Decreto Ley es la relativa al depósito de las fianzas de los contratos de alquiler. Así, se añade un nuevo párrafo al artículo 59 de la Ley 5/2018, para establecer que no es exigible la acreditación del depósito de la fianza para solicitar, tramitar y conceder las ayudas para el alquiler que se otorguen a favor de los arrendatarios y que sean convocadas por cualquier Administración pública de las Illes Balears.

También se añade una nueva disposición transitoria a la Ley 5/2018 para regular, de manera transitoria, el plazo y la forma en que se tiene que efectuar el depósito de las fianzas de arrendamiento. A la vez que se aprovecha para incorporar las exigencias establecidas en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por el artículo 1.15 del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, para favorecer la transparencia y facilitar el intercambio de información para ejercer las políticas públicas. Igualmente se prevé que el IBAVI pueda subscribir convenios de colaboración con otras entidades públicas o privadas para gestionar y recaudar las fianzas.

Se modifica también el apartado 2 del artículo 90 de la Ley 5/2018, para eliminar el límite máximo de la sanción prevista para la infracción grave tipificada en la letra *ac)* del artículo 87, consistente en el impago por parte de los grandes tenedores de los gastos de la comunidad a las propiedades sometidas a régimen de propiedad horizontal.

Finalmente, se incluyen otras modificaciones del régimen sancionador. Concretamente se modifica el artículo 82 de la Ley 5/2018 para actualizar la capacidad de intervención de la inspección y dotar al personal inspector de las herramientas adecuadas para poder llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para comprobar el cumplimiento de la normativa. Así mismo, se modifican las infracciones previstas en las letras *x)* y *ai)* del artículo 87 de la Ley 5/2018, por incumplimiento del deber de colaboración y las relativas al anuncio o comercialización de espacios para destinarlos a habitáculo de personas sin que los mismos cumplan las condiciones de habitabilidad. Se añaden, también, las letras *am)*, *an)* y ao) del artículo 87 de la Ley 5/2018 para tipificar conductas infractoras en materia de ejercicio de la actividad inmobiliaria, a pesar de que su aplicación dependerá de un desarrollo reglamentario posterior, ya iniciado. En último lugar, se modifican las sanciones complementarias reguladas en las letras *c)* y *d)* del artículo 92 de la Ley 5/2018 y las multas coercitivas no sancionadoras del artículo 93 de la misma Ley.

Como complemento de las medidas legislativas adoptadas en materia de viviendas protegidas y de viviendas desocupadas, se acometen varias modificaciones y derogaciones de normas reglamentarias que han quedado afectadas por la normativa sobrevenida, que podría ser contradictoria. Se modifica también la redacción de la composición del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas, para actualizar su terminología a la normativa vigente. Estas modificaciones y derogaciones de normas reglamentarias son necesarias para eliminar las divergencias en la normativa vigente y resolver posibles vacíos normativos, para garantizar la máxima eficacia en el ingreso y la devolución de las fianzas ante una situación de especial sensibilidad económica y financiera de los administrados. Los cambios se realizan para mantener únicamente la parte que requiere una regulación específica y eliminar todo aquello que ya no es necesario sin elevar su rango, dado que si conviene, cualquier modificación posterior de estos preceptos se podrá llevar a cabo mediante una modificación reglamentaria.

La disposición final segunda modifica el artículo 13.5 del Decreto Ley 3/2020, 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Bilateral Administración General del Estado - Comunidad Autónoma de las Illes Balears antes mencionado. También se añade un nuevo apartado a la disposición adicional sexta del mismo Decreto Ley para prever que la calificación de vivienda protegida de las viviendas promovidas por cooperativas de vivienda en ejecución de un derecho de superficie u otro derecho de aprovechamiento del suelo de titularidad pública, se tiene que otorgar conforme al régimen concertado previsto en las bases del correspondiente concurso público, siempre que el procedimiento de licitación se haya iniciado antes del 6 de marzo de 2020.

La disposición final tercera modifica el artículo 8 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, a efectos de prorrogar hasta el 15 de junio de 2021 las exenciones de las limitaciones temporales estivales relativas a la temporada turística que estén vigentes en cualquier normativa autonómica, insular o municipal para todo tipo de obras de edificación, modificación, reparación y derribos, que podrán prorrogar de forma motivada los ayuntamientos si lo consideran oportuno.

La disposición final cuarta modifica el Decreto 36/2019, de 10 de mayo, por el que se regulan las viviendas desocupadas, el Registro de viviendas desocupadas de grandes tenedores y el procedimiento de cesión obligatoria por parte de los grandes tenedores. Concretamente se modifican el artículo 17.1 para aclarar la función del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas, que tiene como papel determinar el precio solo en caso de discrepancia, y el artículo 24.1 para adecuar la terminología que se usa para designar a los componentes de este órgano en la normativa aplicable. También se establece que el secretario tiene voz pero no voto.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

La disposición final quinta modifica los artículos 5, 6, 7 y 8 del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas, para adaptar este reglamento a la normativa vigente y eliminar las referencias que han quedado obsoletas por la normativa sobrevenida, como es el caso del papel fianza.

III

El Decreto Ley tiene habilitación expresa en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía y se dicta al amparo de las competencias que ejerce la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de vivienda, según el artículo 30.3, y también en las previstas en los apartados 4, 15 y 36 del artículo 30 del Estatuto de Autonomía.

El artículo 49 del Estatuto de Autonomía permite al Gobierno dictar medidas legislativas provisionales, en forma de decreto ley, en casos de extraordinaria y urgente necesidad, que no podrán afectar a determinadas materias. Se trata de una figura inspirada en la prevista en el artículo 86 de la Constitución Española y cuyo uso ha producido una extensa jurisprudencia del Tribunal Constitucional. El alto tribunal ha insistido en que la definición, por parte de los órganos políticos, de una situación de extraordinaria y urgente necesidad tiene que ser explícita y razonada, y que debe existir una «conexión de sentido», o relación de adecuación, entre la situación excepcional y las medidas que se pretendan adoptar, que tienen que ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata. Es exponente de esta doctrina constitucional la Sentencia n.º 12/2015, de 5 de febrero, donde se recogen los reiterados pronunciamientos del alto tribunal sobre la utilización de este instrumento normativo.

Desde la Sentencia n.º 137/2011, de 14 de septiembre, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad podrá ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, podrá tener origen en la inactividad previa de la Administración competente, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación. Así mismo, el Tribunal Constitucional, en la misma línea que la anterior Sentencia n.º 29/1986, de 20 de febrero, en la Sentencia n.º 237/2012, de 13 de diciembre, razona que no se tiene que confundir la eficacia inmediata de la norma provisional con su ejecución instantánea y, por lo tanto, se tiene que permitir que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de las mismas.

La Sentencia del Tribunal Constitucional (STC) 61/2018, de 7 de junio de 2018, considera constitucionales las disposiciones de un decreto ley que tienen por objeto adaptar al interés general la regulación existente de una materia determinada, aunque la pretensión fuera resolver una situación de carácter estructural y no coyuntural. Igualmente se acepta como justificación la pretensión de obtener un tratamiento coherente y uniforme de las modificaciones normativas que se proponen así como la coordinación de sus efectos. En este sentido, el Tribunal Constitucional razona la constitucionalidad de las disposiciones que tienen carácter instrumental con relación al contenido de la norma, en cuanto que se relacionan con las finalidades perseguidas y conforman un conjunto sistemático de reformas que adquieren sentido en su visión global, y hace referencia a las sentencias del Tribunal Constitucional 23/1993, de 21 de enero de 1993, FFJJ 4 y 5; 93/2015, de 14 de mayo de 2015, FFJJ 7 *b)* y 10, y 183/2016, de 3 de noviembre de 2016.

Se cumple el requisito de la conexión de sentido entre las medidas adoptadas y la situación de urgencia previamente definida. Las medidas incorporadas a este Decreto Ley se ajustan a los objetivos descritos y son coherentes con la situación de necesidad: dotar a la Administración de instrumentos más eficaces que los previstos hasta ahora, con objeto de conceder las ayudas en materia de vivienda con más agilidad y celeridad, como también ampliar el parque público de vivienda pública con la mayor urgencia posible, para afrontar la demanda actual y facilitar soluciones habitacionales a quienes sufren una situación de emergencia en el ámbito de la vivienda. Las medidas modifican de manera inmediata la situación jurídica existente, ya que desde el mismo momento de la entrada en vigor del Decreto Ley serán de aplicación sus disposiciones sin necesidad de desarrollo reglamentario.

Las medidas que se adoptan en este Decreto Ley tienen por finalidad coadyuvar a conseguir el cumplimiento del derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears, que se reconoce en el artículo 22 del Estatuto de Autonomía. Dados los datos que se han expuesto, es necesario y urgente simplificar y abreviar tanto como sea posible el proceso para conseguir los objetivos mencionados en un plazo mínimo y, así, satisfacer las necesidades básicas e imperiosas del conjunto de los ciudadanos de las Illes Balears y de las personas en situación de especial vulnerabilidad y otros colectivos a los que van dirigidas las políticas de vivienda.

La importancia de cubrir esta necesidad básica y esencial de la población, determina la urgencia de las medidas que se tienen que adoptar, que exigen un plazo más breve que el que requiere la tramitación parlamentaria de las leyes, tanto por el procedimiento ordinario como por el de urgencia, y, en consecuencia, justifica la utilización del instrumento del decreto ley previsto en el artículo 49 de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

Este Decreto Ley cumple los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional para ser utilizado, puesto que las medidas que comprende pretenden facilitar la ejecución de las actuaciones públicas para dar una respuesta urgente a la demanda de servicios y prestaciones en materia de vivienda.

La regulación de un régimen especial que permite un procedimiento más ágil para aprobar y gestionar las ayudas en materia de vivienda es adecuada para atender a las necesidades actuales, dado el volumen de peticiones que se presentan y el que se prevé de manera inminente, y es adecuado a la pretendida finalidad de hacer llegar las ayudas a las personas que lo necesitan con más celeridad.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

Por otro lado, la eliminación del requisito de acreditar el depósito de las fianzas de alquiler para acceder a las ayudas servirá para poder conceder las ayudas al máximo número de personas que cumplan los requisitos. En materia de fianzas de alquileres, la regulación transitoria del depósito de las fianzas favorecerá la transparencia y facilitará el intercambio de información para ejercer las políticas públicas de vivienda.

Las medidas que se proponen con relación a las viviendas protegidas también son adecuadas para coadyuvar a facilitar la promoción pública y privada y a dotar a la Administración de nuevas herramientas que permitan dar respuesta a situaciones de incumplimiento de su función social. En este sentido, queda superada la normativa técnica que dificultaba la construcción, se dota a la Administración autonómica de las herramientas para delimitar o modificar las áreas geográficas a los efectos de aplicar los precios máximos de venta y renta y límites máximos de ingresos por vivienda protegida, y se adapta el régimen único para las viviendas protegidas de nueva construcción, para promover la construcción privada. La modificación de la situación de las viviendas con calificación de cincuenta años acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, es adecuada para garantizar que las mismas cumplan la función social que se persigue y que también se logra con las medidas establecidas con relación a la cesión de uso y las modificaciones del régimen sancionador.

La regulación que se propone con relación a los derechos de adquisición preferente establecidos a favor de la Administración y el régimen sancionador aplicable permitirá mejorar la eficiencia y eficacia de los derechos de tanteo y retracto sobre viviendas y suelo de los grandes tenedores, y maximizar las opciones de ampliar el parque público de vivienda. En este sentido, los cambios normativos pretenden hacer más efectiva la tramitación y, además, posibilitan que las viviendas o el suelo que no compre la Administración autonómica puedan ser adquiridos por los consejos insulares, los ayuntamientos y otras entidades de capital mayoritariamente público. Estas medidas, junto con las que se proponen en materia de vivienda desocupada, que afectan a los grandes tenedores de vivienda, ayudarán a atender las solicitudes de vivienda de personas en situación de vulnerabilidad.

Los cambios propuestos con relación al régimen sancionador permitirán hacer más efectivas las actuaciones inspectoras, en la medida que se refuerzan la capacidad de intervención y las herramientas de la inspección; también se modifica la regulación del incumplimiento del deber de colaboración. Así mismo, ante nuevas conductas detectadas de incumplimiento de la normativa en materia de vivienda, se propone ampliar los supuestos de determinados tipos infractores previstos y tipificar también nuevas infracciones, como son las relativas al ejercicio de la actividad inmobiliaria, entre otras mejoras que ayudarán al servicio de inspecciones y sanciones a ejercer las tareas de control exigidas por la Ley 5/2018.

En cuanto a la prórroga de la vigencia de determinadas medidas de carácter temporal para hacer frente a los efectos del estado de alarma (medidas temporales estivales) esta prórroga permitirá mantener el ritmo de construcción de las promociones de viviendas, tanto públicas como privadas, a la vez que mantener la actividad de la construcción, como sector generador de trabajo y dinamizador de la economía en un contexto como el actual, en que la incertidumbre de cuándo se iniciará de forma generalizada la temporada turística hace que sea adecuado mantener esta medida temporal hasta medios de junio, fecha en que se prevé el inicio de las actividades turísticas.

Finalmente, las modificaciones propuestas para cumplir los acuerdos adoptados por la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado - Comunidad Autónoma de las Illes Balears, para resolver las discrepancias suscitadas con relación al Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, servirán no solo para dar cumplimiento a aquellos acuerdos sino también para garantizar la correcta tramitación de los planes especiales de desarrollo de viviendas de titularidad pública para promover viviendas y alojamientos públicos, como también facilitar los alquileres sociales que se tienen que ofrecer en aplicación del artículo 26 bis de la Ley de la vivienda.

En definitiva, las medidas incorporadas a este Decreto Ley se ajustan a los objetivos descritos y son coherentes con la situación de necesidad: dotar a la Administración de instrumentos más eficaces que los previstos hasta ahora, con objeto de conceder las ayudas en materia de vivienda con más agilidad y celeridad, como también ampliar el parque público de vivienda pública con la mayor urgencia posible, para atender la demanda actual y facilitar soluciones a quienes sufren una situación de emergencia en el ámbito de la vivienda.

Las medidas modifican de manera inmediata la situación jurídica existente, en la medida en que desde el mismo momento de la entrada en vigor del Decreto Ley son aplicables las disposiciones del mismo sin necesidad de desarrollo reglamentario.

Las medidas establecidas mediante este Decreto Ley son concretas y se consideran idóneas para la situación excepcional descrita.

Como se ha razonado, son medidas necesarias, proporcionadas y adecuadas para conseguir los fines que la norma persigue, responden a los principios y objetivos expuestos, se adecúan a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y no discriminación, y su regulación está en sintonía con los principios del derecho autonómico y constitucional.

IV

El Decreto Ley se estructura en tres artículos, una disposición derogatoria única y siete disposiciones finales.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

Los artículos 1 y 3 regulan el régimen especial de concesión de subvenciones en materia de vivienda.

La disposición derogatoria única deroga el apartado 5 del artículo 90 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears; la disposición transitoria tercera del Decreto 36/2019, de 10 de mayo, por el que se regulan las viviendas desocupadas, el Registro de viviendas desocupadas de grandes tenedores y el procedimiento de cesión obligatoria por parte de los grandes tenedores; el Decreto 109/1990, de 13 de diciembre, que regula la inspección y recaudación de fianzas de alquileres y suministros de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears; así como los artículos 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, y las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera, y la disposición final primera del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas.

Las disposiciones finales primera y segunda modifican respectivamente y de forma puntual la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y el Decreto Ley 3/2020, 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, respectivamente.

La disposición final tercera modifica el artículo 8 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears.

La disposición final cuarta modifica el Decreto 36/2019, de 10 de mayo, por el que se regulan las viviendas desocupadas, el Registro de viviendas desocupadas de grandes tenedores y el procedimiento de cesión obligatoria por parte de los grandes tenedores.

La disposición final quinta modifica los artículos 5, 6, 7 y 8 del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas.

Y las disposiciones finales sexta y séptima regulan el desarrollo normativo y la entrada en vigor de este Decreto Ley.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Movilidad y Vivienda, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión de 3 de mayo de 2021, se aprueba el siguiente

Decreto Ley

Artículo 1
Régimen especial de concesión de subvenciones en materia de vivienda

1. Este régimen especial será de aplicación a las líneas y procedimientos de subvenciones que, en el territorio de las Illes Balears, tengan por objeto la concesión de ayudas en materia de vivienda que lleve a cabo la Administración de la Comunidad Autónoma, en el marco de los planes estatales o autonómicos de vivienda.

2. El consejero de Movilidad y Vivienda adoptará las medidas necesarias para agilizar la tramitación y el pago de las ayudas en materia de vivienda que se convoquen en los planes estatales o autonómicos de vivienda, con el fin de conseguir la máxima eficacia y eficiencia en la asignación de los recursos públicos y respetando, en todo caso, los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad y no discriminación.

3. El procedimiento de concesión de las ayudas se tramitará por el sistema de concurrencia no competitiva. Su concesión se resolverá mediante sucesivas resoluciones de las ayudas a medida que se complete su tramitación. El consejero podrá fijar mediante una resolución los criterios adicionales necesarios para determinar los importes por conceder y las fórmulas de reparto que permitan la concesión de las ayudas al máximo número de solicitantes.

4. En todo caso, las personas que obtengan la ayuda sin cumplir los requisitos para ser beneficiarias de la misma reintegrarán en todo o en parte las cuantías percibidas indebidamente, mediante un expediente de reintegro de los importes percibidos indebidamente, sin perjuicio de las sanciones que le sean de aplicación de acuerdo con la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y del Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de subvenciones.

Artículo 2
Aprobación y contenido de las bases reguladoras y de las convocatorias de ayudas en materia de vivienda

1. Para la aprobación de las bases reguladoras no serán de aplicación las previsiones del capítulo II del título IV de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears, sino únicamente los siguientes trámites: resolución de inicio, información pública por un periodo de siete días, informe de los servicios jurídicos y, en su caso, fiscalización previa de la Intervención General.

2. La elaboración, la aprobación y la publicación oficial de las bases reguladoras podrá incluir la de las correspondientes convocatorias.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

3. Las bases reguladoras y las convocatorias podrán:

a) Exigir que la participación en el procedimiento de concesión de la subvención, como también las actuaciones de justificación y comprobación, se realicen preferentemente por vía telemática.
b) Prescribir, cuando proceda, que sea un órgano de carácter unipersonal el encargado de ejercer las funciones legalmente atribuidas en las comisiones evaluadoras.
c) Prever la concesión de anticipos de hasta el 100 % del importe máximo de la subvención, con la autorización previa de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores.
d) Dispensar total o parcialmente la constitución de garantías en función de la capacidad económica del futuro beneficiario.
e) Establecer el carácter subvencionable de todos o de parte de los gastos efectivamente realizados que respondan al objeto de la subvención y sean necesarios para la ejecución de la actividad, aunque la misma no se materialice completamente, siempre que quede debidamente acreditado que la falta de ejecución o la ejecución fuera de plazo sean consecuencia directa de las medidas adoptadas para afrontar la situación de crisis económica o sanitaria derivada de la COVID-19.
f) Permitir la justificación de gastos inferiores a 3.000 euros mediante una declaración formal de la persona beneficiaria, sin perjuicio de las posteriores actuaciones de comprobación y control.
g) Prever la posibilidad de ampliar motivadamente los plazos de ejecución y de justificación cuando el proyecto o la actividad no se hayan podido desarrollar con normalidad por alguna de las circunstancias mencionadas en la letra *e)* anterior.

Artículo 3
Reglas especiales de gestión

Las bases reguladoras y las convocatorias podrán establecer que la comprobación económica se realice mediante un sistema de muestreo de los documentos acreditativos de realización y pago de gastos, siempre que se trate de gastos de carácter sucesivo o recurrente vinculados a la actividad subvencionada.

Disposición derogatoria única
Normas que se derogan

Se derogan todas las normas de rango igual o inferior a este Decreto Ley que lo contradigan o se opongan al mismo y, en particular, las siguientes:

a) El apartado 5 del artículo 90 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.
b) La disposición transitoria tercera del Decreto 36/2019, de 10 de mayo, por el que se regulan las viviendas desocupadas, el Registro de viviendas desocupadas de grandes tenedores y el procedimiento de cesión obligatoria por parte de los grandes tenedores.
c) Los artículos 1, 2, 3, 4, 9, 10 y 11; las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera, y la disposición final primera del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas
d) El Decreto 109/1990, de 13 de diciembre, que regula la inspección y recaudación de fianzas de alquileres y suministros de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Disposición final primera
Modificación de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears

1. Se añade un nuevo apartado, que será el 7, al artículo 13 de la mencionada Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

7. En el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears no serán de aplicación las normas técnicas de diseño y calidad específicamente aplicables a las viviendas protegidas reguladas por la normativa estatal en materia de viviendas de protección oficial y que no tengan carácter de norma básica. En todo caso será de aplicación el Código Técnico de la Edificación y el resto de normativa básica estatal aplicable a las viviendas.

2. Se modifica el artículo 26 bis de la mencionada Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

Artículo 26 bis
Obligación de oferta de alquiler social respecto de viviendas y terrenos objeto de procesos judiciales o extrajudiciales, a cargo de grandes tenedores

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquiriente que tenga la condición de gran tenedor de vivienda deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas, unidades

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

familiares o unidades de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén en situación de especial vulnerabilidad. El deber de comprobar estas circunstancias recaerá sobre el adquiriente, que deberá requerir previamente la información a los afectados.

2. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de ejecución de títulos no judiciales, el demandante deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas, unidades familiares o unidades de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén en situación de especial vulnerabilidad, lo que deberá comprobar el demandante, requiriendo previamente la información a los afectados, siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda. El incumplimiento de esta obligación comportará la imposición de la sanción administrativa prevista en esta Ley pero en ningún caso obstaculizará, impedirá o diferirá el acceso directo a la jurisdicción en favor del demandante.

3. Una vez verificada la situación de especial vulnerabilidad y formulada la oferta de alquiler social, en los términos del apartado 5, si los afectados la rechazan, el demandante no será sancionado por incumplimiento de la obligación de ofrecer un alquiler social si inicia el procedimiento judicial.

4. La oferta obligatoria de alquiler social a que hacen referencia los apartados 1 y 2 se comunicará, en un plazo de tres días hábiles desde su realización, al organismo competente en materia de vivienda.

5. A efectos de lo establecido en los apartados 1 y 2, para que la propuesta pueda ser considerada de alquiler social deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) *Fijar rentas que garanticen que el esfuerzo para el pago del alquiler no supera el 30 % de los ingresos ponderados de la persona, la unidad familiar o de convivencia.*
b) *Ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales que acredite que el traslado a otro término municipal no afectará negativamente a la situación de especial vulnerabilidad de la persona, unidad familiar o de convivencia.*

3. Se modifica el artículo 26 *quater* de la mencionada Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

***Artículo 26* quater**
Derechos de adquisición preferente en las transmisiones entre grandes tenedores respecto de viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales

1. La transmisión entre grandes tenedores de las viviendas, finalizadas o no finalizadas, y de los terrenos, situados en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, que hayan sido adquiridos en un proceso de ejecución hipotecaria, en un proceso de ejecución basada en títulos no judiciales o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, estará sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Comunidad Autónoma. Este derecho de adquisición preferente afectará a la primera y posteriores transmisiones de los bienes inmuebles mencionados llevadas a cabo a partir del 6 de marzo de 2020, de forma que estas transmisiones estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto previstos en este precepto aunque no sea el gran tenedor transmitente quien haya adquirido la titularidad del inmueble en el proceso judicial o extrajudicial y con independencia de la fecha en que los inmuebles hayan sido adquiridos en aquel proceso.

Excepto prueba en contrario, la adquisición mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria se presumirá también en los supuestos en que la vivienda o el terreno sea adquirido por una entidad perteneciente al mismo grupo de sociedades del acreedor hipotecario.

A los efectos del derecho de tanteo y retracto previsto en esta Ley, también se considerará transmisión el cambio producido en la sociedad propietaria del inmueble como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad, así como la venta de las acciones o participaciones sociales que representen un porcentaje superior al 50 % de su capital social.

2. En el caso de transmisiones conjuntas que afecten a varias viviendas o terrenos, la Administración podrá ejercer estos derechos de adquisición preferente sobre determinados bienes inmuebles o sobre la totalidad de los mismos.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá subscribir convenios u otros instrumentos jurídicos adecuados con los municipios, consejos insulares o sociedades mercantiles de capital mayoritariamente público, a efectos de regular el marco jurídico que permitirá realizar cesiones del derecho de adquisición preferente en los supuestos de transmisiones previstas en este precepto durante la vigencia de este convenio o instrumento jurídico.

Siempre que se haya subscrito un convenio u otro instrumento jurídico, y durante su vigencia, las cesionarias podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto directamente o, en el caso de administraciones públicas, a través de cualquier ente del sector público instrumental en que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

hayan delegado las competencias en materia de vivienda, de conformidad con las condiciones y el procedimiento establecidos en el convenio o instrumento jurídico formalizado.

El convenio o instrumento jurídico adecuado incluirá la vigencia temporal de los acuerdos, las condiciones relativas al destino de los bienes inmuebles, los criterios para su adjudicación y el procedimiento que se tiene que seguir para hacer efectivas las cesiones, respetando las normas y los plazos establecidos en esta Ley. En todo caso, la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears se reservará la preferencia en el ejercicio de estos derechos. Estos convenios o instrumentos se publicarán en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

La Administración o entidad cesionaria que ejerza los derechos de adquisición preferente asumirá íntegramente los gastos que genere la transmisión, así como el pago del precio y otros gastos derivados, directamente o indirectamente, de la transmisión.

Corresponderá a la cesionaria el ejercicio del derecho, como también el cumplimiento de los trámites establecidos en esta Ley y en los acuerdos vigentes subscritos con la Administración cedente.

4. La Administración o entidad cesionaria destinará el bien adquirido en el ejercicio del derecho de tanteo o de retracto previsto en este precepto a proporcionar viviendas, alojamientos dotacionales o cualquier otra solución habitacional. Este bien inmueble podrá ser gestionado directamente o mediante entidades del tercer sector.

Las posteriores transmisiones de estos inmuebles estarán sujetas al derecho de adquisición preferente de la Administración de la Comunidad Autónoma, que se ejercerá en la forma y siguiendo el procedimiento previsto en este artículo y en los artículos 26 quinquies *y 26* sexies.

5. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente mediante tanteo o retracto, la adquisición de las viviendas o terrenos será siempre por el mismo precio y en las mismas condiciones de adquisición comunicadas para el ejercicio del tanteo o en que efectivamente se haya producido la transmisión en caso de retracto.

4. Se incorporan dos nuevos artículos, el 26 *quinquies* y el 26 *sexies*, a la mencionada Ley 5/2018, con la siguiente redacción:

***Artículo 26* quinquies**
Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo en las transmisiones entre grandes tenedores respecto de viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales

1. La decisión de transmitir la vivienda o el terreno sujetos a derecho de tanteo y retracto previsto en el artículo 26 quater*, de acuerdo con el artículo anterior, la notificará el gran tenedor transmisor del bien inmueble al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI). La notificación, firmada por el transmitente, incluirá, como mínimo, los datos y la documentación acreditativa siguientes:*

a) *Los datos del gran tenedor titular del bien inmueble objeto de transmisión y del gran tenedor interesado en la adquisición.*
b) *Los datos de identificación del inmueble y, en su caso, de sus anexos, incluidos los datos catastrales, así como la valoración justificada sobre su estado de conservación. Se aportarán fotografías en las que se puedan apreciar las características del inmueble y de su estado de conservación.*
c) *La declaración expresa del estado de las cargas, gravámenes, limitaciones o deudas que afecten el inmueble, incluidos los gastos de la comunidad de propietarios.*
d) *La declaración expresa del estado de ocupación del inmueble, con indicación del título y de las condiciones de la ocupación, en su caso. Se aportarán los documentos contractuales o judiciales acreditativos del estado de ocupación, si el inmueble no se encuentra libre de ocupantes.*
e) *El precio de la transmisión, con indicación de si están incluidas las cargas, si las hubiera, y la forma de pago prevista.*
f) *Cualquier otra condición esencial de la transmisión, como también otra información y documentación complementaria que sea necesaria para la valoración de la situación física, jurídica, urbanística y de ocupación de los inmuebles objeto de transmisión.*

2. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al de la fecha en que haya tenido entrada en el Registro General del Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) la notificación de la voluntad de transmitir con el contenido descrito en los anteriores apartados. Este plazo podrá ser suspendido o ampliado de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

En cualquier caso, si la notificación del gran tenedor transmisor está incompleta o es defectuosa, se le podrá requerir para que la subsane en un plazo que no podrá ser superior a veinte días. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo quedará en suspenso por el tiempo que transcurra entre la notificación del requerimiento y su cumplimiento efectivo por parte de la persona destinataria, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

El gran tenedor transmitente estará obligado a comunicar cualquier cambio que se produzca en la situación física, jurídica, urbanística o de ocupación del inmueble o cualquier otra circunstancia respecto de la notificación referida en el apartado 1 que se produzca en el plazo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

previsto para ejercer el derecho de tanteo. En este caso, el plazo de dos meses para ejercer el derecho de tanteo volverá a iniciarse a partir de la fecha en que haya tenido entrada en el Registro General del IBAVI la nueva comunicación, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

3. Una vez notificada la decisión de transmitir, el gran tenedor titular estará obligado a mostrar el inmueble a la Administración o entidad cesionaria del derecho cuando la misma se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspenderá el plazo de ejercicio del derecho de tanteo hasta la fecha del cumplimiento efectivo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

4. Si se agota el plazo previsto para ejercer el derecho de tanteo y el IBAVI, la Administración o la entidad cesionaria no ha notificado su voluntad de ejercerlo, se entenderá que se renuncia a ejercer el derecho con relación a esta transmisión y el gran tenedor titular podrá transmitir el inmueble en las mismas condiciones que se hayan notificado y de acuerdo con el régimen que le resulte de aplicación.

El IBAVI, la Administración o la entidad cesionaria podrá comunicar al gran tenedor transmitente su renuncia a ejercer el derecho de tanteo antes de que finalice el plazo previsto para su ejercicio.

Los efectos liberadores derivados de la notificación de la voluntad de transmitir el bien inmueble y del transcurso del plazo de dos meses para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán al cabo de seis meses desde que se haya realizado la notificación. Cualquier transmisión que se lleve a cabo una vez transcurrido este plazo requerirá una nueva notificación y, si no se realiza, el inmueble se entenderá transmitido sin notificación a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

5. El derecho de tanteo se ejercerá mediante una notificación al gran tenedor transmitente, que recogerá, al menos, el siguiente contenido:

— La identificación de la Administración, el ente del sector público o la entidad que ejerce el tanteo.
— Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
— El plazo para formalizar la escritura de compraventa.

Una vez ejercido el derecho de tanteo, los grandes tenedores titulares de los bienes inmuebles sobre los que se ejerza deberán comparecer ante el notario designado por quien ejerce el derecho con objeto de formalizar la escritura de compraventa a favor del IBAVI, la Administración o la entidad cesionaria del derecho en el día y la hora que hayan sido convocados a estos efectos. La formalización del tanteo con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa se llevará a cabo en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la notificación relativa al ejercicio de este derecho.

El gran tenedor transmitente estará obligada a comunicar cualquier cambio que se produzca en la situación física, jurídica, urbanística o de ocupación del inmueble o cualquier otra circunstancia respecto de la notificación referida en el apartado 1 que se produzca dentro del plazo previsto para la formalización de la compraventa, una vez ejercido el derecho de tanteo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda y del ejercicio de las correspondientes acciones judiciales por parte de la Administración o entidad cesionaria.

***Artículo 26* sexies**
Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto en las transmisiones entre grandes tenedores respecto de viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales

1. Los grandes tenedores adquirientes de los bienes inmuebles sujetos al derecho de tanteo y retracto previsto en el artículo 26 quater *deberán notificar a la Consejería de Movilidad y Vivienda la adquisición efectuada en el plazo de quince días a contar desde el día siguiente de la misma, mediante una comunicación realizada en el Registro General de la Consejería de Movilidad y Vivienda que indique las condiciones previstas en el apartado 1 del artículo anterior y una copia del documento en que se haya formalizado.*

2. Se podrá ejercer el derecho de retracto en los casos de bienes inmuebles que se hayan transmitido infringiendo lo previsto en el artículo anterior o cuando se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) *Si, habiéndose efectuado las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se ha omitido cualquiera de los requisitos legales.*
b) *Si se ha producido la transmisión después de haber caducado los efectos liberadores derivados de la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda o el terreno, o si la transmisión se ha producido antes de que acabe el plazo para ejercer el derecho de tanteo.*
c) *Si la transmisión se ha realizado en condiciones diferentes de las fijadas por la notificación.*

3. Este derecho se ejercerá en el plazo de tres meses a contar a partir del día siguiente al de la fecha en que haya tenido entrada en el Registro General de la Consejería de Movilidad y Vivienda la notificación de la transmisión realizada por el gran tenedor adquirente. Si no se llevara a cabo la notificación, el plazo de tres meses se contará desde que la consejería tenga conocimiento de la transmisión efectuada y

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

de sus condiciones.

4. El procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto se iniciará mediante una resolución del consejero de Movilidad y Vivienda o, en su caso, del órgano competente de la cesionaria del derecho, en la que se hará constar la existencia de causa bastante para el ejercicio de este derecho.

Se otorgará al gran tenedor interesado un plazo de audiencia de diez días para que presente las alegaciones que considere oportunas respecto de las causas que motivan el inicio del procedimiento de retracto y para que aporte las facturas y los justificantes de pago de los gastos asociados a la transmisión del bien inmueble y los relativos a los gastos útiles y necesarios que se hayan realizado sobre el inmueble, así como cualquier otra documentación necesaria para ejercer correctamente el retracto.

El plazo para ejercer el derecho de retracto se podrá suspender o ampliar de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

5. El gran tenedor titular estará obligado a mostrar la vivienda o terreno a la Administración cuando la misma se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspenderá el plazo para ejercer el derecho de retracto hasta la fecha de su cumplimiento efectivo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

6. El derecho de retracto se ejercerá mediante una notificación al gran tenedor adquiriente que recogerá, al menos, el siguiente contenido:

— La identificación de la Administración, del ente del sector público o de la entidad que ejerza el derecho.
— Las razones que justifiquen el ejercicio del derecho.
— El detalle de los gastos que se estimen asociados a la transmisión del bien inmueble o que se consideren útiles y necesarios.
— El plazo para formalizar la escritura de compraventa.

7. La formalización de la adquisición corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma, a la Administración o al ente al que se haya cedido el derecho de retracto. En caso de ejercicio del derecho de retracto por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma, el IBAVI formalizará la adquisición del bien o bienes inmuebles objeto de retracto, a propuesta del consejero de Movilidad y Vivienda.

8. Una vez ejercido el derecho de retracto, los grandes tenedores titulares de los bienes inmuebles sobre los que se ejerza comparecerán ante el notario designado por el IBAVI, la Administración o la entidad cesionaria del derecho de retracto, con objeto de formalizar la escritura de compraventa, en el día y la hora en que hayan sido convocados a estos efectos. La formalización del retracto con el correspondiente otorgamiento de la escritura pública de compraventa se llevará a cabo en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la notificación relativa al ejercicio de este derecho.

5. Se modifica el apartado 4 del artículo 36 de la mencionada Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

4. La transmisión entre grandes tenedores de las viviendas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas estará sujeta al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma. Este derecho de adquisición preferente estará vigente mientras las viviendas se mantengan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas y afectará a la primera y posteriores transmisiones de la vivienda. Para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto serán de aplicación los artículos 26 quater, *26* quinquies *y 26* sexies.

6. Se modifica el artículo 39 de la mencionada Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

Artículo 39
Inscripción en el Registro

1. Los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de comunicar a la Consejería de Movilidad y Vivienda sus viviendas desocupadas para que se inscriban en el Registro.

2. En la comunicación de viviendas desocupadas se hará constar, como mínimo, su situación; su precio de adquisición o de adjudicación; 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 de adquisición y, en su caso, la fecha de la ejecución o dación en pago, y la referencia catastral de la vivienda.

3. Las situaciones de desocupación de viviendas que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se comunicarán a la Consejería de Movilidad y Vivienda en el plazo de un mes.

4. Los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de comunicar a la Consejería de Movilidad y Vivienda cualquier cambio con respecto a su situación. En caso de cambio de la titularidad del inmueble se hará constar en la comunicación, como mínimo, el nombre y el número de identificación fiscal del nuevo titular, aportándose la acreditación documental del cambio.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

5. La transmisión de viviendas desocupadas mediante cualquier título entre grandes tenedores no interrumpirá ni reiniciará el cómputo del plazo de dos años necesario para considerarlas desocupadas a los efectos previstos en esta Ley.

7. Se modifica el artículo 40 de la mencionada Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

Artículo 40
Actuaciones de inspección

1. Con el fin de poder hacer efectivo el derecho de acceso a la vivienda a la ciudadanía de las Illes Balears, especialmente a las personas que se encuentran en situaciones de especial vulnerabilidad, la Consejería de Movilidad y Vivienda llevará a cabo todas las actuaciones inspectoras y comprobaciones que sean necesarias para determinar si las viviendas efectivamente desocupadas constan en el Registro.

A tal efecto, los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de facilitar la información o la documentación requerida por la Administración y permitir, en todo momento, el acceso a las viviendas mencionadas a los agentes inspectores y al personal facultativo adscrito a la Consejería de Movilidad y Vivienda.

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.

8. Se añade una letra, la *f)*, al apartado 1 del artículo 41 de la mencionada Ley 5/2018, con la siguiente redacción:

f) *Los grandes tenedores de vivienda.*

9. Se modifica el artículo 42 de la mencionada Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

Artículo 42
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 el plazo mínimo establecido para un alquiler de vivienda habitual en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, 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 público de demandantes de viviendas protegidas cuyas peticiones no se puedan atender con el parque de vivienda pública disponible.*
b) *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.*

2. Se garantizará 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 se calculará de acuerdo con la legislación estatal en materia de expropiación forzosa.

3. El número de solicitudes inscritas en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas que no se hayan podido atender durante el último año constituirá el límite máximo del número de viviendas desocupadas sobre las que se podrá reclamar su cesión al IBAVI.

4. La cesión de viviendas desocupadas quedará limitada por las disponibilidades presupuestarias del IBAVI.

5. Se determinará reglamentariamente el procedimiento para reclamar esta cesión de viviendas desocupadas de acuerdo con las mencionadas condiciones, que podrá definir el modelo de contrato y el resto de las condiciones aplicables a la cesión.

6. Los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de facilitar la información o documentación requerida por la Administración y permitirán, en todo momento, el acceso a las viviendas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas a los agentes inspectores y al personal facultativo adscrito a la Consejería de Movilidad y Vivienda.

10. Se añade un nuevo párrafo al artículo 59 de la mencionada Ley 5/2018, con la siguiente redacción:

No será exigible la acreditación del depósito de la fianza para solicitar, tramitar y conceder las ayudas para el alquiler que se otorguen a favor de los arrendatarios y que sean convocadas por cualquier Administración pública de las Illes Balears. Esto no exime de la obligación de los arrendadores de depositar las fianzas de contratos de alquiler de vivienda, cuyo incumplimiento constituye una infracción

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

administrativa tipificada en esta Ley.

11. Se añade un nuevo artículo 65 bis a la mencionada Ley 5/2018, con la siguiente redacción:

Artículo 65 bis
Prohibición de subarriendo o cesión de uso

Las viviendas protegidas no podrán ser objeto de subarrendamiento ni de cesión de uso total o parcial sin autorización de la Administración competente.

12. Se modifica el artículo 75 *sexies* de la mencionada Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

***Artículo 75* sexies**
Ejercicio del derecho de retracto

1. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá ejercer el derecho de retracto en los casos de viviendas protegidas y suelos reservados para su construcción transmitidos infringiendo los instrumentos de control establecidos en el artículo 75 quater *o en cualquiera de los siguientes casos:*

a) *Si, habiéndose efectuado las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se ha omitido cualquiera de los requisitos legales.*
b) *Si la transmisión se ha producido antes de que venza el plazo para ejercer el derecho de tanteo.*
c) *Si la transmisión se ha realizado en condiciones diferentes de las fijadas por la notificación.*

2. El derecho de retracto se ejercerá en el plazo de tres meses a contar desde que la Consejería de Movilidad y Vivienda tenga conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

3. El procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto se iniciará mediante una resolución del consejero de Movilidad y Vivienda en la que se hará constar la existencia de causa bastante para el ejercicio de este derecho.

Se otorgará al interesado un plazo de audiencia de diez días para que presente las alegaciones que considere oportunas respecto de las causas que motivan el inicio del procedimiento de retracto y para que aporte las facturas justificativas y los justificantes de pago de los gastos asociados a la transmisión del inmueble y las relativas a los gastos útiles y necesarios que se hayan realizado sobre la vivienda o terreno, así como cualquier otra documentación necesaria para el correcto ejercicio del retracto.

El plazo para ejercer el derecho de retracto se podrá suspender o ampliar de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

4. El titular estará obligado a mostrar la vivienda o el terreno a la Administración cuando la misma se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspenderá el plazo de ejercicio del derecho de retracto hasta la fecha de su cumplimiento efectivo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

5. El derecho de retracto se ejercerá mediante una notificación al adquirente, que recogerá, al menos, el siguiente contenido:

— La identificación de quien ejerce el derecho.
— Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
— El detalle de los gastos que se estimen asociados a la transmisión del bien inmueble o que se consideren útiles y necesarios.
— El plazo para formalizar la escritura de compraventa.

6. La formalización de la adquisición corresponderá al IBAVI, a propuesta del consejero de Movilidad y Vivienda.

7. Una vez ejercido el derecho de retracto, los titulares de los bienes inmuebles sobre los que se ejerza comparecerán ante el notario designado por el IBAVI, con objeto de formalizar la escritura de compraventa, en el día y la hora en que hayan sido convocados a estos efectos. La formalización del retracto con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa se llevará a cabo en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la notificación relativa al ejercicio de este derecho.

13. Se añaden dos nuevos apartados, que serán el 3 y el 4, al artículo 82 de la mencionada Ley 5/2018, que quedarán redactados en los siguientes términos:

3. El personal inspector podrá actuar sin comunicar de forma previa que se llevan a cabo actuaciones inspectoras ni identificarse previamente como agente inspector.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

4. En el ámbito de sus funciones, cuando sea necesario para aclarar conductas presuntamente infractoras, podrá actuar bajo una identidad encubierta.

14. Se modifican las letras *n)*, *x)*, *ab)*, *ad)* y ai) del artículo 87 de la mencionada Ley 5/2018, que quedarán redactadas en los siguientes términos:

n) *Incumplir la obligación de notificación a la Administración de la voluntad de transmitir la vivienda, los anexos o los suelos no edificados con calificación urbanística para viviendas protegidas o destino asimilable, sujetos a los derechos de tanteo y retracto, incluidos los supuestos de ejecución hipotecaria, dación en pago o procesos de ejecución basados en títulos de ejecución no judiciales; o realizar cualquiera de las acciones previstas en el apartado 1 del artículo 75* sexies; *o incumplir el deber de comunicar o notificar a la Administración cualquier acto de disposición de viviendas protegidas, o no comparecer al acto de formalización de la transmisión a favor de la Administración en el supuesto de que la misma ejerza el derecho de tanteo o retracto sobre inmuebles sujetos a protección pública, cuando no constituya una infracción muy grave.*

x) *Incumplir el deber de colaborar y suministrar datos o de facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la Administración competente, siempre que no se califique de infracción muy grave.*

ab) *Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar las viviendas desocupadas de que dispongan en el plazo establecido, así como la comunicación de información incorrecta o duplicada, o no acompañar la documentación exigida por la normativa para la comunicación de las viviendas desocupadas.*

ad) *Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar a la Consejería de Movilidad y Vivienda cualquier cambio en cuanto a la situación de las viviendas que constan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas, así como la comunicación de información incorrecta o duplicada, o no acompañar la comunicación con la documentación exigida por la normativa para comunicar los cambios de situación de las viviendas inscritas.*

ai) *Anunciar o comercializar en régimen de alquiler, venta o cualquier otro régimen de disposición, espacios para destinarlos a habitáculo de personas sin que los mismos cumplan las condiciones de habitabilidad.*

15. Se añaden las letras *aj)*, *ak), al), am), an) y ao)* al artículo 87 de la mencionada Ley 5/2018, con la siguiente redacción:

aj) *Incumplir la obligación de inscripción en el Registro de viviendas protegidas en cualquiera de los supuestos del artículo 71.3.*

ak) *Subarrendar o ceder el uso total o parcial de las viviendas protegidas sin autorización.*

al) *Incumplir total o parcialmente las obligaciones o los requisitos establecidos para ejercer la actividad de los agentes inmobiliarios.*

am) *Falsear, omitir o alterar los aspectos sustanciales incluidos en la declaración responsable de cumplimiento de los requisitos administrativos exigidos para el ejercicio de la actividad de los agentes inmobiliarios.*

an) *Incumplir la obligación por parte de los agentes inmobiliarios de subscribir la nota de encargo entre los profesionales y los usuarios de los servicios, de acuerdo con los requisitos establecidos reglamentariamente.*

ao) *Realizar la actividad de agente inmobiliario sin haber presentado la correspondiente declaración responsable de cumplimiento de los requisitos administrativos exigidos para el ejercicio de la actividad de los agentes inmobiliarios.*

16. Se modifica la letra *s)* del artículo 88 de la mencionada Ley 5/2018, que quedará redactada en los siguientes términos:

s) *Incumplir el gran tenedor de la vivienda o terreno la obligación de notificación a la Administración de su voluntad de transmitir un bien inmueble sujeto a los derechos de tanteo y retracto que regula el artículo 26* quinquies *de esta Ley, o realizar cualquiera de las acciones previstas en el apartado 2 del artículo 26* sexies.

17. Se añaden las letras *w)*, *x), y)* y *z)* del artículo 88 de la mencionada Ley 5/2018, con la siguiente redacción:

w) *Incumplir el gran tenedor adquiriente de la vivienda o terreno la obligación de notificación a la Administración de la adquisición de un bien inmueble sujeto a los derechos de tanteo y retracto establecidos en el artículo 26* sexies.

x) *Incumplir el gran tenedor la obligación de facilitar la información o documentación requerida por la Administración o entidad cesionaria del derecho de adquisición preferente, o la obligación de permitir el acceso a las viviendas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas o susceptibles de estar inscritas a los agentes inspectores o al personal facultativo de la Consejería de Movilidad y Vivienda, así como toda acción que impida u obstaculice la actividad inspectora.*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

y) *Incumplir el gran tenedor el deber de colaboración en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración o entidad cesionaria del derecho de adquisición preferente, negando el acceso a la vivienda, no facilitando la información o documentación requerida por la Administración o entidad cesionaria, o realizando cualquier acción que impida u obstaculice el ejercicio de estos derechos. Se considerará también obstaculización la no comparecencia al acto de formalización de la transmisión a favor de la Administración o entidad cesionaria del derecho de adquisición preferente en el caso de ejercer el derecho de tanteo o retracto.*

z) *No comunicar los cambios producidos en la situación física, jurídica, urbanística y de ocupación de los inmuebles objeto de transmisión que tengan lugar con posterioridad a la comunicación de la intención de transmitir, en los supuestos del artículo 26* quinquies.

18. Se modifica el apartado 2 del artículo 90 de la mencionada Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

2. Las infracciones tipificadas en la letra i) *del artículo 86 y en la letra* aa) *del artículo 87, ambos de esta Ley, 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 citado artículo 86, 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 citado artículo 87, el importe de la sanción se fijará a partir del 100 % hasta el 200 % 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 a 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 anterior.

19. Se modifican las letras *c)* y *d)* del artículo 92 de la mencionada Ley 5/2018, que quedarán redactadas en los siguientes términos:

c) *Reponer la situación alterada por la infracción cometida alestado anterior en los términos concretos y los plazos que indique la resolución sancionadora.*

Esta resolución podrá autorizar el mantenimiento de la vigencia del contrato de arrendamiento para una renta en ningún caso superior al precio máximo establecido para las viviendas protegidas equivalentes, cuando la persona arrendataria o algún miembro de la unidad de convivencia se encuentre en alguna de las situaciones de especial vulnerabilidad en materia de vivienda. Esta resolución en ningún caso supondrá una autorización para posteriores arrendamientos o cesiones de uso.

d) *Devolver el sobreprecio o la prima y, en general, las cantidades indebidamente percibidas a la persona que los haya entregado, siempre que estas cantidades hayan sido entregadas de buena fe a la persona infractora.*

20. Se modifica el artículo 93 de la mencionada Ley 5/2018, que quedará redactado en los siguientes términos:

Artículo 93
Multas coercitivas no sancionadoras

1. La Administración competente podrá imponer, de forma reiterada y consecutiva, multas coercitivas no sancionadoras cuando hayan transcurrido los plazos establecidos en la resolución del procedimiento sancionador para llevar a cabo la acción requerida. En cualquier caso, el plazo será suficiente para cumplir la obligación y se podrán imponer hasta un máximo de doce multas coercitivas sucesivas. En el caso de ejecución de obras, la periodicidad mínima de las sanciones sucesivas será de un mes.

2. En el caso de ejecución de obras, la cuantía de cada una de estas multas coercitivas no podrá superar el 50 % del coste de ejecución o contenido económico de la acción que se haya dejado de llevar a cabo. En los otros supuestos, el importe indicado no podrá superar el 50 % de la multa sancionadora establecida por el tipo de infracción cometida.

21. Se añade una nueva disposición adicional a la mencionada Ley 5/2018, que es la decimoctava, con la siguiente redacción:

Disposición adicional decimoctava
Viviendas acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial

Las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, que no estén sujetas a ninguna limitación en el precio de venta, tampoco estarán sujetas a los límites máximos de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la vivienda protegida.

22. Se añaden dos nuevas disposiciones transitorias a la mencionada Ley 5/2018, que serán la tercera y la cuarta, con la siguiente redacción:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

Disposición transitoria tercera
Precios máximos de venta y renta y límites máximos de ingresos por vivienda protegida

1. Mientras no se desarrolle reglamentariamente la normativa específica autonómica en materia de precios máximos de venta y renta en función de la superficie útil total de la vivienda protegida, y en materia de límites máximos de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la vivienda protegida, serán aplicables los precios máximos de venta y renta y los límites máximos de ingresos familiares establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Mientras no se desarrolle reglamentariamente la normativa específica autonómica en materia de precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas, por acuerdo del Consejo de Gobierno se podrá aprobar la declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, a propuesta de los ayuntamientos interesados.

La propuesta de los ayuntamientos se acompañará de un informe justificativo no vinculante, que tendrá en consideración la capacidad económica de los demandantes de vivienda en el municipio y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda, como también las circunstancias sociales y de mercado que justifiquen la declaración o modificación del ámbito territorial.

La declaración de los nuevos ámbitos territoriales o la modificación de los existentes se publicará en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

Disposición transitoria cuarta
Depósito de fianzas de arrendamiento

1. Mientras no se desarrolle reglamentariamente el artículo 56 de esta Ley, las fianzas se depositarán, en el plazo de treinta días desde que se firme el contrato de alquiler, mediante ingreso directo o mediante concierto, al IBAVI.

Para formalizar el depósito de las fianzas los arrendadores aportarán los siguientes datos:

a) *Los datos identificativos de las partes arrendadora y arrendataria, incluyendo domicilios a efectos de notificaciones.*
b) *Los datos identificativos de la finca, incluyendo la dirección postal, el año de construcción y, en su caso, el año y el tipo de reforma, la superficie construida de uso privativo por usos, la referencia catastral y la calificación energética.*
c) *Las características del contrato de arrendamiento, incluyendo la renta anual, el plazo temporal establecido, el sistema de actualización, el importe de la fianza y, en su caso, las garantías adicionales, el tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos y si se alquila amueblada.*

2. Una vez extinguido el contrato, la devolución de la fianza depositada se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la solicitud del depositante.

3. El IBAVI podrá subscribir convenios de colaboración con otras entidades públicas o privadas para la gestión y recaudación de las fianzas.

Disposición final segunda
Modificación del Decreto Ley 3/2020, 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

1. Se modifica el apartado 5 del artículo 13 del mencionado Decreto Ley 3/2020, que quedará redactado en los siguientes términos:

5. Así mismo, los planes dispondrán, como mínimo, del desarrollo de los estudios justificativos y complementarios necesarios, de los planos de información y de ordenación que correspondan, y de las normas y los catálogos que procedan. Se incluirá un estudio de evaluación de la movilidad generada que, en su caso, definirá las medidas que se deberán adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean, e incorporarán el estudio ambiental estratégico según lo establecido en la legislación ambiental. En su caso, se incluirá también un avance de la equidistribución.

2. Se añade un nuevo apartado a la disposición adicional sexta del mencionado Decreto Ley 3/2020, con la siguiente redacción:

La calificación de vivienda protegida de las viviendas promovidas por cooperativas de vivienda en ejecución de un derecho de superficie u otro derecho de aprovechamiento del suelo de titularidad pública, se otorgará conforme al régimen concertado previsto en las bases del correspondiente concurso público, siempre que el procedimiento de licitación se haya iniciado antes del 6 de marzo de 2020.

Disposición final tercera
Modificación de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

Se modifica el artículo 8 de la mencionada Ley 2/2020, que quedará redactado en los siguientes términos:

Durante 2020 y hasta el 15 de junio de 2021 todo tipo de obras de edificación, modificación, reparación y derribos estarán exentas de las limitaciones temporales estivales relativas a la temporada turística que estén vigentes en cualquier normativa autonómica, insular o municipal. Los ayuntamientos podrán prorrogar de forma motivada esta exención, en función de las circunstancias concurrentes, sin necesidad de modificar la normativa municipal.

Disposición final cuarta
Modificación del Decreto 36/2019, de 10 de mayo, por el que se regulan las viviendas desocupadas, el Registro de viviendas desocupadas de grandes tenedores y el procedimiento de cesión obligatoria por parte de los grandes tenedores

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 17 del mencionado Decreto 36/2019, que quedará redactado en los siguientes términos:

1. Se garantizará, en todo caso, una compensación justa a los grandes tenedores por las viviendas desocupadas que se cedan al IBAVI, que fijará, en caso de discrepancias respecto al justiprecio de la cesión, el Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas, de acuerdo con la normativa estatal y autonómica que sea de aplicación.

2. Se modifica el apartado 1 del artículo 24 del mencionado Decreto 36/2019, que quedará redactado en los siguientes términos:

1. El consejero de Movilidad y Vivienda realizará, con audiencia previa a los colegios oficiales de abogados, de arquitectos y de aparejadores, de arquitectos técnicos y de ingenieros de edificación de las Illes Balears, una propuesta motivada al Consejo de Gobierno del nombramiento de los miembros del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas. Integrarán el Jurado los siguientes miembros:

a) *Un presidente o presidenta: una persona titulada en derecho, arquitectura, arquitectura técnica o aparejador o aparejadora, de reconocido prestigio y con más de diez años de experiencia profesional acreditada en el sector público o privado o en ejercicio libre de la profesión.*
b) Vocales:
i. Un abogado o abogada de la Dirección de la Abogacía de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
ii. Dos técnicos facultativos superiores al servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma, expertos acreditados en materia de valoraciones inmobiliarias, que serán los ponentes.
iii. Un o una profesional libre colegiado, con experiencia acreditada en materia de valoraciones inmobiliarias, miembro del colegio oficial de arquitectos de alguno de los colegios oficiales de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación de Mallorca, Menorca o Ibiza y Formentera.
c) Un secretario o secretaria: actuará como secretario o secretaria un funcionario o funcionaria, titulado en derecho, adscrito a la Consejería de Movilidad y Vivienda, designado por su titular, con voz pero sin voto.

3. Las modificaciones que contienen los apartados anteriores de esta disposición final podrán ser alteradas mediante un decreto del Consejo de Gobierno.

Disposición final quinta
Modificación del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas

1. Se modifica el artículo 5 del Decreto 22/1989 mencionado, que queda redactado en los términos siguientes:

En los casos de empresas suministradoras de fluido eléctrico, agua, gas u otros de análogos, cualquiera que sea el número de sus abonados e importancia de los núcleos de población donde radiquen sus distintos centros, el depósito de la fianza se podrá realizar mediante la imposición directa, ante el ente al que la Comunidad Autónoma haya atribuido o atribuya la gestión del 90 % del volumen total de las fianzas que tenga en su poder y las que sucesivamente se constituyan, reservándose la empresa el 10 % restante para la devolución de las fianzas que aisladamente le sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas estén afectas.

Podrán también acogerse a este régimen concertado los propietarios de fincas urbanas cuyas fianzas supongan un volumen superior a 3.000,00 euros, que impondrán directamente el 90 % del valor global de las fianzas de cada finca, especificando claramente a cuál corresponde y reservándose el 10 % restante para atender las posibles devoluciones o liquidaciones.

Las empresas o los propietarios que se hallen concertados por este sistema no podrán pedir la devolución parcial del depósito constituido hasta realizarse la liquidación anual.

2. Se modifica el artículo 6 del mencionado Decreto 22/1989, que quedará redactado en los siguientes términos:

Para que esta modalidad pueda ser utilizada, será preciso solicitarlo al IBAVI o al ente que tenga atribuida su gestión mediante una

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265

instancia acompañada de la documentación que acredite los requisitos mencionados y de una declaración en la que expresamente se autorice para realizar cuantas comprobaciones estime convenientes respecto a la cuantía y el número de fianzas constituidas.

El IBAVI o el organismo al que se haya atribuido o se atribuya su gestión podrá conceder o denegar libremente la petición, en atención a la garantía que la empresa y los particulares ofrezcan y a las condiciones particulares que concurran.

En todo caso, la solicitud será obligatoria para las empresas que tengan un volumen de fianzas superior a 60.000,00 euros.

3. Se modifica el artículo 7 del mencionado Decreto 22/1989, que quedará redactado en los siguientes términos:

Durante el mes de enero de cada año natural, las empresas y particulares que se encuentren acogidos al régimen de concierto formularán ante el IBAVI o el organismo o ente al que se haya atribuido o se atribuya su gestión un estado demostrativo de las fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo, acompañado de las relaciones nominales de unas y de otras.

Si el saldo resultante representara un exceso de las fianzas constituidas sobre las devueltas, se realizará el ingreso del 90 % correspondiente. En caso contrario, se hará entrega del importe.

4. Se modifica el artículo 8 del mencionado Decreto 22/1989, que quedará redactado en los siguientes términos:

El saldo de las cuentas del depósito de la fianza tendrá que alcanzar como mínimo el 20 % de las cuentas que reflejen las fianzas depositadas.

El importe del saldo no dispuesto será destinado por el ente competente a la devolución de las fianzas vencidas y a los saldos negativos de los conciertos.

5. Las modificaciones que contienen los apartados anteriores de esta disposición final podrán ser alteradas mediante un decreto del Consejo de Gobierno.

Disposición final sexta
Desarrollo normativo

Se autoriza al Consejo de Gobierno de las Illes Balears para que dicte todas las disposiciones reglamentarias que sean necesarias para desarrollar este Decreto Ley, y también al consejero de Movilidad y Vivienda para que dicte las órdenes de desarrollo que se prevean.

Disposición final séptima
Entrada en vigor

Este Decreto Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears.*

Palma, 3 de mayo de 2021

La presidenta
Francesca Lluc Armengol i socias
Per suplència (art. 7 Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears)
La consellera de Presidència, Funció Pública i Igualtat
Mercedes Garrido Rodríguez

El conseller de Mobilitat i Habitatge
Josep Marí i Ribas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/58/1087265