

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MOVILIDAD Y VIVIENDA

257367

Resolución del consejero de Movilidad y Vivienda, a propuesta del director general de Vivienda y Arquitectura, por la que se resuelven las alegaciones a la Resolución del consejero de Movilidad y Vivienda de 2 de marzo de 2021 de inicio del expediente de cesión temporal de uso de viviendas desocupadas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas (expediente DGHA 1/2021 CH), se declara la concurrencia de los requisitos del artículo 72 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, y se impulsa la continuación del expediente

En fecha 21 de junio de 2021, el director general de Vivienda y Arquitectura formuló la siguiente propuesta de resolución:

Hechos

1. La Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, en su artículo 5, establece que el derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social en los términos establecidos en la misma Ley y el resto de normativa que sea de aplicación. Se considera que se incumple la función social de la vivienda, entre otros, cuando la vivienda, el alojamiento o el edificio de viviendas esté desocupado, en los términos establecidos en la Ley 5/2018. A tal efecto, el artículo 4.d) entiende por *vivienda desocupada* aquella que permanece desocupada de manera continuada durante un tiempo superior a dos años, sin ninguna causa que justifique su desocupación, según lo establecido en la Ley y la normativa de desarrollo.

2. El artículo 36.3 de la Ley 5/2018 establece que los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de hacer cumplir la función social de la misma mediante su uso residencial efectivo. El incumplimiento de esta obligación durante un tiempo superior a dos años, acreditada con la inscripción de la vivienda en el Registro de viviendas desocupadas, será causa bastante de interés social para llevar a cabo la expropiación forzosa del uso temporal de aquellas viviendas que se encuentren inscritas en el Registro, siempre que se den las circunstancias establecidas en el artículo 42 de la Ley 5/2018 y de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación sobre expropiación forzosa.

3. El artículo 38 de la Ley 5/2018 prevé la existencia del Registro de viviendas desocupadas, que tiene por objeto el control y seguimiento de las viviendas que se encuentran en situación legal de desocupación y correspondan, por cualquier título, a grandes tenedores de vivienda.

4. El artículo 42 de la Ley 5/2018 establece que los grandes tenedores que dispongan de inmuebles inscritos en el Registro de viviendas desocupadas cederán su gestión al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) por un plazo mínimo establecido para un alquiler de vivienda habitual en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamiento urbanos, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes, siempre que se verifiquen las circunstancias objetivas que determina el mismo artículo. A efectos de poder exigir la cesión al IBAVI de las viviendas desocupadas, de acuerdo con el artículo 42.2 de la Ley 5/2018, se garantizará una compensación justa a los grandes tenedores, que podrá ser superior a la renta de alquiler que pague el arrendatario y que se calculará conforme a la legislación estatal de expropiación forzosa.

5. El director general de Vivienda, en la Memoria de 10 de noviembre de 2020, justifica la necesidad de iniciar el procedimiento de cesión temporal de uso de viviendas desocupadas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas. De esta memoria se desprende que en esta fecha constan inscritas 816 viviendas en el Registro de viviendas desocupadas que podrán cederse al IBAVI para destinarlas al alquiler previsto en el artículo 42 de la Ley 5/2018.

Concluye la Memoria que la necesidad de vivienda en los términos municipales de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó y Ciutadella, así como en la isla de Ibiza, se convierte en una cuestión inaplazable y que precisa de una actuación firme y urgente, que permita dar una respuesta de forma inmediata a las familias que, necesitadas de un hogar donde poder disfrutar de una vida digna y segura, se ven privadas del mismo por la inflexibilidad del mercado inmobiliario. Por ello, en la misma se pone de manifiesto que el incumplimiento de la función social de las viviendas justifica la aplicación del procedimiento especial recogido en el artículo 71 y concordantes de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, que se tendrá que realizar por la vía de urgencia dada la situación de extrema necesidad en que se encuentran los solicitantes de vivienda en las Illes Balears, y así poder hacer efectivo su derecho a disfrutar de una vivienda digna recogido en la ley.



6. Dada la disponibilidad presupuestaria de 2.000.000 € para emprender actuaciones de cesiones de vivienda desocupada, en la memoria se especifica que hay que seleccionar el mayor número de viviendas posible de entre las inscritas en el Registro de viviendas desocupadas. Justifica la Memoria del director general que las viviendas se seleccionarán de acuerdo con su ubicación, dimensiones, características y tipología, para adaptarse a las necesidades reales de las familias demandantes, como también que se deberán encontrar situadas en los términos municipales determinados en la memoria, lugares que actualmente presentan una fuerte demanda y en los que el acceso a la vivienda presenta muchas dificultades, sin perjuicio de que en procedimientos posteriores se puedan seleccionar viviendas en otros términos municipales con necesidades de vivienda. Justifica también que no es procedente actualmente la selección de viviendas en la isla de Formentera, dado que no existe ninguna vivienda que se encuentre inscrita en el Registro de viviendas desocupadas.

7. A instancia del director general de Vivienda, el IBAVI y las administraciones públicas afectadas han proporcionado información suficiente para acreditar que concurren las circunstancias previstas en el artículo 42 de la Ley 5/2018 para iniciar el procedimiento de cesión de viviendas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas. En este sentido se han verificado los siguientes aspectos:

a) La existencia de una necesidad objetiva, urgente e inaplazable de vivienda.

De acuerdo con el escrito de 2 de noviembre de 2020 del IBAVI, respecto del año 2019, en Mallorca, de un total de 5.472 solicitudes de vivienda protegida, solo se han podido adjudicar 45 viviendas (un 0,82 % de las solicitudes); en Menorca, solo cinco viviendas de 643 solicitudes (un 0,78 %); en Ibiza, ninguna vivienda de 2.022 solicitudes (un 0 %) y en Formentera, dos viviendas de un total de 91 solicitudes (un 2,2 %). En este sentido, el 15 de junio de 2020, las personas inscritas en el Registro público de demandantes de vivienda de vivienda protegida eran 9.584 (de las que 8.541 solicitaron una vivienda en régimen de alquiler).

Igualmente consta en el expediente el informe del IBAVI del día 3 de marzo de 2021, en el que se actualizan los datos respecto de las personas demandantes de vivienda protegida en las Illes Balears a fecha 15 de enero de 2021, acreditándose que se han producido las siguientes adjudicaciones de viviendas por islas: en Mallorca, 76 de 5.472 solicitudes (1,38 %); en Menorca, 16 de 643 solicitudes (2,48 %); en Ibiza, 0 de 2.022 solicitudes (0 %) y en Formentera, 2 de 91 solicitudes (2,19 %). Asimismo, en fecha 31 de diciembre de 2020, se informa de que 8.138 personas han solicitado vivienda en régimen de alquiler en las Illes Balears.

Además, también consta en el expediente el informe del IBAVI del día 9 de abril de 2021, en que se desglosa la demanda de vivienda protegida por los diferentes municipios afectados por el expediente de cesión temporal de uso de viviendas desocupadas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas (DGHA 1/2021 CH). En este informe se acredita que en el cuarto trimestre de 2020 en Calvià hay 992 solicitudes de vivienda protegida, 696 de las cuales en régimen de alquiler; en Ciutadella, 161 solicitudes, 157 de las cuales en régimen de alquiler; en Ibiza, 2.364 solicitudes, 2.003 de las cuales en régimen de alquiler; en Inca, 892 solicitudes, 839 de las cuales en régimen de alquiler; en Lluçmajor, 327 solicitudes, 300 de las cuales en régimen de alquiler; en Manacor, 281 solicitudes, 262 de las cuales en régimen de alquiler; en Maó, 431 solicitudes, 420 de las cuales en régimen de alquiler; en Palma 4.317 solicitudes, 3.938 de las cuales en régimen de alquiler; en Sant Antoni de Portmany, 763 solicitudes, 654 de las cuales en régimen de alquiler; y en Santa Eulària des Riu, 1.135 solicitudes, 896 de las cuales en régimen de alquiler.

b) La insuficiencia de las medidas adoptadas por las administraciones públicas.

Se han emitido informes por parte de los ayuntamientos de Palma (23/10/2020), Manacor (7/10/2020), Inca (15/10/2020), Calvià (21/10/2020), Lluçmajor (16/10/2020), Ciutadella (5/11/2020), Maó (22/10/2020), Eivissa (24/02/2021), Santa Eulària des Riu (25/02/2021) y Sant Antoni de Portmany (16/02/2021), municipios que se encuentran entre los que más demanda de vivienda tienen en las Illes Balears; así como por parte de los consejos insulares de Mallorca (9/07/2020), Menorca (29/10/2020) e Ibiza (9/02/2021).

De los datos contenidos en los informes anteriores, junto con los datos facilitados por el IBAVI relacionadas en el apartado a) anterior, se desprende que las medidas adoptadas por las diferentes administraciones públicas locales para resolver los problemas de acceso a la vivienda no han sido suficientes para atender la necesidad objetiva de vivienda, si se tiene en cuenta el elevado número de solicitudes existentes en aquellos términos municipales.

c) La disponibilidad presupuestaria del IBAVI para emprender actuaciones de cesiones de vivienda desocupada.

El pasado día 4 de noviembre de 2020, el IBAVI emitió un informe en el que afirma tener disponibilidad presupuestaria para emprender actuaciones de cesión de viviendas desocupadas de grandes tenedores hasta 2.000.000 €, importe suficiente para garantizar en todo caso una compensación justa a los grandes tenedores por las viviendas desocupadas que se cedan al IBAVI para afrontar el gasto de este procedimiento.





A instancia del director general de Vivienda, el día 6 de abril de 2021 el IBAVI ha emitido nuevamente un informe en el que afirma que continúa teniendo disponibilidad presupuestaria para emprender actuaciones de cesión de viviendas desocupadas de grandes tenedores hasta 2.000.000 € y que se practica la retención de este importe para asegurar su aplicación a la finalidad adecuada.

8. El día 13 de noviembre de 2020, el consejero de Movilidad y Vivienda dictó una resolución en la que ordenaba realizar actuaciones previas al inicio del expediente de cesión temporal de uso de viviendas desocupadas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas, a efectos de seleccionar las viviendas, verificar su estado de conservación y características, y calcular el justiprecio para ofrecer como compensación a los propietarios de los inmuebles por la cesión temporal, de conformidad con el artículo 42 de la Ley 5/2018.

9. El personal adscrito a la Dirección General de Vivienda, durante el mes de diciembre de 2020 y los meses de enero y febrero de 2021, ha seleccionado las viviendas para incluir en el expediente de cesión, de entre las inscritas en el Registro de viviendas desocupadas. Los criterios que se han tenido en cuenta para seleccionar las viviendas son los establecidos en la Resolución dictada por el consejero el día 13 de noviembre de 2020, esto es, viviendas situadas en los términos municipales de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó, Ciutadella y en la isla de Ibiza, lugares actualmente con una fuerte demanda y en los que el acceso a la vivienda presenta muchas dificultades puesto que el mercado de la vivienda se encuentra más tensionado dada la mayor demanda y la menor oferta, y con dimensiones, características y tipología más concordes con las necesidades de las familias demandantes, sin superar el coste de la compensación la disponibilidad presupuestaria. Además, se han seleccionado las viviendas similares en características y dimensiones a las viviendas protegidas de que dispone el IBAVI.

10. En cuanto al número total de viviendas inicialmente seleccionadas, esto es, 56, no supera el de personas inscritas en el Registro de demandantes de vivienda pública en régimen de alquiler cuyas solicitudes no se han podido atender durante el último año, es decir, 8.138 personas.

11. A los efectos de la valoración del justiprecio o la compensación de la cesión temporal para ofrecer a los propietarios de los inmuebles afectados, desde la Dirección General de Vivienda y Arquitectura se han emitido los informes de valoración de los inmuebles seleccionados, de acuerdo con la legislación en materia de expropiación forzosa. En estos informes se detallan la valoración del justiprecio de la cesión temporal para compensar a los propietarios de los inmuebles, por un plazo de siete años, y el coste estimado de la reparación de la vivienda en caso de que la misma sea necesaria para cederlas en condiciones de habitabilidad a los efectos del primer párrafo del artículo 27.3 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.

12. El día 2 de marzo de 2021, el consejero de Movilidad y Vivienda dictó la resolución de inicio del expediente de cesión temporal de uso de viviendas desocupadas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas, de conformidad con el artículo 42 de la Ley 5/2018 y la normativa estatal de expropiación forzosa; resolución en la que se acuerda, entre otros puntos, constatar la necesidad de cesión temporal de uso al IBAVI de las viviendas previamente seleccionadas y la concurrencia de las condiciones y de los requisitos habilitantes para iniciar un expediente, de conformidad con el artículo 42 de la Ley 5/2018, como también notificar la resolución a los titulares de las viviendas que figuran en el anexo de la misma y conferirles un plazo de veinte días hábiles desde el día siguiente al de la notificación, para que puedan manifestar lo que consideren oportuno, especialmente la conformidad con la cuantía propuesta como justiprecio de la cesión temporal, a los efectos de los dispuesto en el artículo 20 del Decreto 36/2019. Junto con la resolución de inicio del expediente se notificó el informe de valoración de cada vivienda a su titular.

13. Los grandes tenedores interesados y la asociación que se relacionan a continuación han presentado alegaciones a la resolución de inicio del consejero de Movilidad y Vivienda del día 2 de marzo de 2021, alegaciones que se tienen aquí íntegramente por reproducidas. En concreto:

- Aliseda, S.A.U. (en fecha 14/04/2021 y número de registro: GOIBE108942/2021, GOIBE108940/2021, GOIBE108945/2021 y GOIBE108967/2021).
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (en fecha 14/04/2021 y número de registro: GOIBE108914/2021 y GOIBE108921/2021).
- Banco de Sabadell, S.A. (en fecha 06/04/2021 y número de registro: GOIBE91049/2021).
- Buildingcenter, S.A.U. (en fecha 07/04/2021 y número de registro GOIBE94511/2021).
- Caixabank, S.A., antes Bankia S.A., (en fecha 06/04/2021 y número de registro: GOIBE91095/2021 y GOIBE91227/2021).
- Coral Homes, S.L. (en fecha 07/04/2021 y número de registro: GOIBE94460/2021, GOIBE94462/2021, GOIBE94513/2021, GOIBE94682/2021; y en fecha 08/04/2021 y número de registro: GOIBE97150/2021, GOIBE97151/2021, GOIBE97157/2021, GOIBE97473/2021, GOIBE97618/2021 y GOIBE97625/2021).
- Divarian Propiedad, S.A. (en fecha 08/04/2021 y número de registro: GOIBE97631/2021).
- Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, S.L. (en fecha 31/03/2021 y número de registro: GOIBE89276/2021 y





GOIBE89569/2021).

- Global Licata, S.A. (en fecha 08/04/2021 y número de registro: GOIBE98113/2021).
- Global Pantelaria, S.A. (en fecha 08/04/2021 y número de registro: GOIBE98240/2021).
- Inversiones Inmobiliarias Limara, S.L.U. (en fecha 14/04/2021 y número de registro: GOIBE108978/2021).
- Promontoria Coliseum Real Estate, S.L. (en fecha 07/04/2021 y número de registro: GOIBE94465/2021).
- Promontoria Coliseum Residential, S.L.U. (en fecha 07/04/2021 y número de registro: GOIBE94508/2021).
- Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en fecha 06/04/2021 y número de registro: GOIBE91094/2021).
- Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. (en fecha 12/04/2021 y número de registro: GOIBE103124/2021).
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Baleares (PROINBA) (en fecha 29/03/2021 y número de registro: GOIBE81080/2021).

14. En fecha 7 de abril de 2021 y 8 de abril de 2021, los grandes tenedores interesados Promontoria Coliseum Residential, S.L.; Promontoria Coliseum Real Estate, S.L.; Divarian Propiedad, S.A.; Global Licata, S.A.; y Global Pantelaria, S.A., junto con sus escritos de alegaciones, solicitaron el archivo del procedimiento y, subsidiariamente, la suspensión del procedimiento y que la Administración se abstuviera de realizar cualquier actuación de ejecución de la Resolución de 2 de marzo de 2021.

15. En fecha 4 de mayo de 2021, el consejero de Movilidad y Vivienda dictó la resolución por la que desestimaba las solicitudes de suspensión anteriores formuladas por Promontoria Coliseum Residential, S.L.; Promontoria Coliseum Real Estate, S.L.; Divarian Propiedad, S.A., Global Licata, S.A., y Global Pantelaria, S.A.

16. En fecha 16 de junio de 2021, se ha emitido un informe técnico de análisis de las alegaciones presentadas por los grandes tenedores interesados y por la asociación de promotores PROINBA, en el que se justifica la procedencia de estimar aquellas alegaciones que acrediten la existencia de una causa justificativa de desocupación continuada de las previstas en el artículo 36 de la Ley 5/2018, la ocupación efectiva del inmueble, así como la venta al IBAVI o a persona física o jurídica que no tenga la condición de gran tenedor de vivienda. Por otro lado, se justifica la procedencia de desestimar el resto de alegaciones por los motivos que constan debidamente expuestos. Dada su extensión, se hace remisión expresa al mencionado informe a los efectos de motivación.

17. En fecha 18 de junio de 2021, el Servicio jurídico de la Consejería de Movilidad y Vivienda ha emitido un informe previo sobre la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 72 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa, en relación al expediente de cesión temporal de uso de viviendas desocupadas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas (DGHA 01/2021 CH).

Fundamentos de derecho

1. La Constitución Española, en su artículo 47, establece que todos los españoles tendrán derecho a una vivienda digna y adecuada y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

2. El Estatuto de Autonomía, con relación al derecho al acceso a una vivienda digna, establece en su artículo 22 que las administraciones públicas de las Illes Balears garantizarán el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears.

3. El artículo 33 de la Constitución Española reconoce el derecho a la propiedad privada y delimita su contenido a la función social de la misma, de acuerdo con las leyes. Igualmente reconoce que nadie podrá ser privado de sus bienes ni de sus derechos si no es por causa justificada de utilidad pública o de interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

4. El artículo 7 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, dispone que todas aquellas actividades vinculadas al abastecimiento de viviendas o alojamientos destinados a políticas de protección pública se considerarán como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para toda la ciudadanía.

5. El artículo 42.1 de la Ley 5/2018 determina que los grandes tenedores que dispongan de inmuebles inscritos en el Registro de viviendas desocupadas cederán su gestión al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) por un plazo mínimo 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 circunstancias objetivas establecidas en el apartado 1 del mismo precepto.

6. 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, dispone en su artículo 18 que la cesión de las viviendas desocupadas será por un plazo equivalente al establecido para los alquileres de vivienda habitual en la normativa básica estatal, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes. Durante el plazo de cesión, el IBAVI se encargará de la gestión de estas



viviendas y una vez finalizado el convenio de cesión, el IBAVI devolverá la vivienda al gran tenedor en iguales condiciones en que la recibió.

7. El artículo 19 del Decreto 36/2019 prescribe que la normativa aplicable en el procedimiento de cesión temporal del uso de la vivienda será la regulada en la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; en el Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, y en el resto de normativa sectorial aplicable, en su caso.

El artículo 91 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por el Decreto de 26 de abril de 1957, establece que cuando las leyes especiales de calificación de una determinada función social de la propiedad con intimación de expropiación forzosa establezcan normas especiales de procedimiento para la misma, las normas de la Ley sobre expropiación forzosa y las del Reglamento serán de aplicación subsidiaria.

El procedimiento previsto en la normativa autonómica es el establecido en el artículo 20 del Decreto 36/2019, en desarrollo del artículo 42.5 de la Ley 5/2018, procedimiento que tiene que adaptarse en este caso al capítulo II del título III de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (LEF), que regula el procedimiento especial de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad (artículos 71 a 75).

En concreto, el artículo 71 de la LEF establece que existirá causa de interés social para la expropiación forzosa, además de en los casos en que haya lugar con arreglo a las leyes, cuando con esta estimación expresa se haya declarado específicamente por una ley la oportunidad de que un bien o una clase de bienes se utilicen en el sentido positivo de una determinada función social y el propietario incumpla esta directiva.

En este sentido, en los artículos 5.1 y 5.2.b) de la Ley 5/2018 se declara que el derecho de propiedad se ejercerá de acuerdo con su función social considerándose que se incumple esta función social cuando las viviendas se encuentren desocupadas en los términos establecidos en la misma Ley. Por otro lado, el artículo 36.1 establece que se entiende por *vivienda desocupada* la que permanece deshabitada de manera continuada durante un tiempo superior a dos años sin causa que lo justifique.

Por otro lado, y de acuerdo con el artículo 72 de la LEF, serán requisitos necesarios para aplicar el supuesto regulado en el artículo 71 de la misma:

- 1º. La declaración positiva de que un determinado bien o categoría de bienes deben ser utilizados de manera específica. En este sentido, los artículos 5.1, 5.2.b) y 36.3 de la Ley 5/2018 realizan aquella declaración positiva.
- 2º. Que dicha declaración sea formulada por ley o por decreto acordado en Consejo de Ministros. En este sentido, esta declaración está prevista en la Ley 5/2018.
- 3º. Que la Ley contenga inequívocamente la intimación de expropiación forzosa frente al incumplimiento. En este sentido, la Ley de la vivienda de las Illes Balears advierte a los grandes tenedores de que tienen la obligación de hacer cumplir la función social de la vivienda mediante su uso residencial efectivo, dando por sentado que el incumplimiento de esta obligación durante un tiempo superior a dos años, acreditada con la inscripción de la vivienda en el Registro de viviendas desocupadas, será causa suficiente de interés social para llevar a cabo la expropiación forzosa del uso temporal de aquellas viviendas que se encuentren inscritas en el Registro, siempre que se den las circunstancias que establece el artículo 42 de la Ley.
- 4º. Que para la realización de la específica función señalada se haya fijado un plazo y a su vencimiento aquella función resulte total o sustancialmente incumplida por el propietario. En este sentido, la Ley de la vivienda de las Illes Balears, tal y como ya se ha razonado, otorga dos años a los grandes tenedores para hacer cumplir la función social de la vivienda mediante su uso residencial efectivo, acreditándose el incumplimiento de esta obligación con la inscripción de la vivienda en el Registro de viviendas desocupadas.

En lo referido específicamente al procedimiento de cesión, será el general, con la particularidad de que la declaración de necesidad de ocupación que realizará el consejero competente en materia de vivienda (disposición adicional primera de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears) se sustituirá por la declaración del consejero de que en el supuesto previsto concurren los requisitos del artículo 72 de la LEF, observándose las mismas garantías de información pública, notificación, audiencia de los interesados y recursos regulados en el título segundo de la Ley (artículo 75 de la LEF).

8. El artículo 20 de la LEF (del capítulo II del título II, que regula el procedimiento general) señala que a la vista de las alegaciones formuladas por quienes comparezcan en la información pública, el gobernador civil (órgano que se entenderá referido al consejero competente por razón de la materia en aplicación de la disposición adicional primera de la Ley 6/2001 y del Decreto 11/2021, de 15 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears), previas las comprobaciones que estime oportunas, resolverá, en el plazo máximo de veinte días, sobre la necesidad de la ocupación, describiendo en la resolución detalladamente los bienes y derechos a que afecta la expropiación, y designando nominalmente los interesados con los que hayan de entenderse los



sucesivos trámites. De acuerdo con los artículos 3 y 4 de la LEF, solo tendrá la condición de interesado en el procedimiento el propietario de la cosa o el titular del derecho objeto de la expropiación y, siempre que lo soliciten, acreditando su condición debidamente, se entenderán también las diligencias con los titulares de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, así como con los arrendatarios cuando se trate de inmuebles rústicos o urbanos.

9. El artículo 21 de la LEF señala que el acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio y que se publicará en igual forma que la prevista en el artículo 18; además, habrá de notificarse individualmente a cuantas personas aparezcan como interesadas en el procedimiento, si bien en la exclusiva parte que pueda afectarlas.

10. De acuerdo con el artículo 22 de la LEF, contra el acuerdo del consejero de Movilidad y Vivienda podrá interponerse potestativamente el recurso de reposición pertinente, o impugnarlo directamente ante la jurisdicción contenciosa-administrativa. Así, a pesar de que el artículo 22 de la LEF se refiere a un *recurso de alzada*, en contra de la cuya resolución no se podrá interponer un recurso contencioso-administrativo, se entenderá que se trata de disposiciones derogadas por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y que el plazo para interponer el recurso de reposición será de un mes, el mismo plazo que el de la resolución del recurso, tal como se establece en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, con relación a los artículos 53.1.b) y 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. En este sentido y, entre otros, así lo recoge la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de 9 de marzo de 1993, referida a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

11. El artículo 35.1 de la Ley 39/2015 prescribe que aquellos actos administrativos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos, como es el caso, deberán ser motivados, con referencia sucinta de hechos y fundamentos de derecho. En cuanto a esto, el artículo 88.6 de la Ley 39/2015 (que es literalmente lo mismo que disponía la Ley 30/1992 en su artículo 89.5) establece que la aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma. A pesar de ello, esta previsión legal se interpretará de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha dictaminado en ocasiones reiteradas: «[...] la motivación puede contenerse en el propio acto administrativo de trasvase, o bien puede realizarse por referencia a informes o dictámenes previos sobre los que se justifica, ex artículo 89.5 de la Ley 30/1992, cuando se incorporen al texto de la misma. Ahora bien, esta exigencia de la incorporación de los informes, contenida en el mentado artículo 89.5 “in fine”, ha sido matizada por la jurisprudencia de este Tribunal Supremo —Sentencias de 21 de noviembre de 2005, 12 de julio de 2004, 7 de julio de 2003, 16 de abril de 2001, 14 de marzo de 2000 y 31 de julio de 1990— en el sentido de considerar que si tales informes constan en el expediente administrativo y el destinatario ha tenido cumplido acceso al mismo, la motivación mediante esta técnica “in aliunde” satisface las exigencias de la motivación, pues permite el conocimiento por el receptor del acto de la justificación de lo decidido por la Administración» (STS 2216/2011, de 14 de abril [núm. de Recurso 1/2009]).

Llegados a este punto, y en cuanto al análisis concreto de las alegaciones presentadas por los grandes tenedores interesados y por la entidad PROINBA al inicio del expediente de cesión temporal de uso de viviendas desocupadas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas (expediente DGHA 1/2021 CH), y para la motivación de la resolución de las mismas, se efectúa la remisión expresa al informe técnico emitido en fecha 16 de junio de 2021 que propone la estimación o desestimación de las alegaciones presentadas. Este informe se notificará individualmente a todas las personas que aparezcan como interesadas en el procedimiento expropiatorio, si bien en la parte exclusiva que les pueda afectar, de acuerdo con el artículo 21.3 de la LEF.

12. De acuerdo con el Decreto 11/2021, de 15 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, corresponderá al consejero de Movilidad y Vivienda ejercer, entre otras, las competencias en materia de defensa y fomento de la función social de la vivienda y del cumplimiento de la normativa aplicable, de identificación, registro e interlocución con los grandes tenedores de vivienda y la movilización de viviendas desocupadas.

13. La Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, establece en su disposición adicional primera que, en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, serán órganos competentes para ejercer la potestad expropiadora el Consejo de Gobierno y el titular de la consejería correspondiente por razón de la materia.

Propuesta de resolución

Propongo al consejero de Movilidad y Vivienda que dicte una resolución en los siguientes términos:

1. Estimar las alegaciones identificadas como estimatorias en el informe técnico de fecha 16 de junio de 2021, por los motivos y razonamientos que constan en el mencionado informe, con relación a las viviendas relacionadas en la tabla siguiente:





Gran tenedor	Referencia catastral
Aliseda, SAU	8658520FE0185N0005IG
Aliseda, SAU	8658520FE0185N0002TS
Aliseda, SAU	8658520FE0185N0004UF
Aliseda, SAU	8658520FE0185N0003YD
Banco de Sabadell, SA	0341005DD6704S0004OA
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA	8356306FE0185N0003OD
Buildingcenter, SAU	0879906EE7207N0008WR
Caixabank, SA (antes Bankia SA)	2018001DD7821G0062HM
Caixabank, SA (antes Bankia SA)	1763512DD9916S0022MG
Caixabank, SA (antes Bankia SA)	1970305DD9917S0010BM
Coral Homes, SL	22753G3DD9927S0015DO
Coral Homes, SL	22753G3DD9927S0016FP
Coral Homes, SL	22753G3DD9927S0019JD
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0036TZ
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0038UM
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0039IQ
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0040YX
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0041UM
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0042IQ
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0043OW
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0044PE
Gasolina y Gasoils Low Cost Barcelona, SL	1986140EE7218N0045AR
Promontoria Coliseum Residential, SLU	1500301DD7710G0131LQ

2. Ratificar que se dan las circunstancias objetivas establecidas en el artículo 42.1 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y el artículo 15 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.

3. Declarar que concurren los requisitos del artículo 72 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, y constatar, por lo tanto, la existencia de causa de interés social conforme al artículo 71 de esta Ley, con relación a los artículos 5.1, 5.2.b), 36.1 y 36.3 de la Ley 5/2018. A los efectos previstos en los artículos 21 y 75 de la Ley sobre expropiación forzosa, esta declaración inicia el expediente expropiatorio y sustituye la declaración de necesidad de ocupación respecto de las viviendas incluidas en la relación de bienes afectados por la expropiación que se incorpora a continuación:

Referencia catastral	Gran tenedor	Término municipal
3986701CD6038N0023OW	Inversiones Inmobiliarias Limara, SL	Eivissa
2965815CD5126S0104FQ	Aliseda, SAU.	Sant Antoni de Portmany
3060901CD5136S0188HL	Promontoria Coliseum Real Estate, SL	Sant Antoni de Portmany
3060901CD5136S0125JB	Promontoria Coliseum Real Estate, SL	Sant Antoni de Portmany
3060004CD7136S0112ZA	Divarian Propiedad, SA	Santa Eulària des Riu

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/83/1091734





Referencia catastral	Gran tenedor	Término municipal
2860202CD7126S0033GL	Global Pantelaria, SA	Santa Eulària des Riu
1862008DD9916S0012BI	Caixabank, SA (antes Bankia, SA)	Inca
1862008DD9916S0020WD	Caixabank, SA (antes Bankia, SA)	Inca
22753G3DD9927S0005YW	Coral Homes, SLU	Inca
22753G3DD9927S0018HS	Coral Homes, SLU	Inca
2669418DD9926N0005ZM	Inversiones Inmobiliarias Limara, SL	Inca
2068816DD9926N0002DB	Promontoria Coliseum Real Estate, SL	Inca
0116302DD9701N0017OZ	Aliseda, SAU	Llucmajor
8927915DD7782N0009FK	Global Pantelaria, SA	Llucmajor
7604801ED1870S0015QY	Banco de Sabadell, SA	Manacor
8108406ED1880N0023HU	Caixabank, SA (antes Bankia, SA)	Manacor
1407626DD7810G0006LP	Banco de Sabadell, SA	Palma
1021501DD7812A0018JX	Divarian Propiedad, SA	Palma
1309010DD7810G0010SA	Global Licata, SA	Palma
1105617DD7810E0006WG	Global Licata, SA	Palma
1502002/DD7810B/0031/MR	Global Licata, SA	Palma
0910609DD7801B0025KF	Global Licata, SA	Palma
0404902DD7800C0009TL	Promontoria Coliseum Residential, SL	Palma





Referencia catastral	Gran tenedor	Término municipal
0002512DD7800C0005QG	Promontoria Coliseum Residential, SL	Palma
0601506DD7800B0003AR	Promontoria Coliseum Residential, SL	Palma
0879909EE7207N0006RW	Divarian Propiedad, SA	Ciutadella
0879909EE7207N0015PI	Divarian Propiedad, SA	Ciutadella
0879909EE7207N0016AO	Divarian Propiedad, SA	Ciutadella
2587112EE7228N0026GK	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella
2587112EE7228N0028JB	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella
2587112EE7228N0022AF	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella
2587112EE7228N0036XW	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella
7561813FE0176S0013UK	Unión de Credito Inmobiliario, SA EFC	Maó

4. Designar interesadas en el expediente a las personas jurídicas que constan relacionadas en el cuadro incorporado en el apartado anterior, con las que se entenderán los sucesivos trámites.

5. Constatar la existencia de las discrepancias relativas al justiprecio de la cesión a los efectos previstos en el artículo 20.3 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.

6. Publicar esta Resolución en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, en el tablón de anuncios de los ayuntamientos de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó, Ciutadella, Eivissa, Santa Eulària des Riu y Sant Antoni de Portmany, y en uno de los diarios de mayor circulación de cada una de las islas afectadas, con notificación individual a los interesados.

Por todo ello, dicto la siguiente

Resolución

Manifiesto la conformidad con la propuesta de resolución y dicto resolución en los mismos términos.

Interposición de recursos

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, los grandes tenedores interesados en el expediente que constan relacionados en la parte resolutoria podrán interponer un recurso potestativo de reposición ante el consejero de Movilidad y Vivienda en el plazo de un mes desde el día siguiente al de la notificación, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.





También podrán interponer directamente un recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la notificación, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Palma, en las fechas de las firmas electrónicas (21 de junio de 2021)

El consejero de Movilidad y Vivienda

Josep Mari i Ribas

El director general proponente

Eduardo Robsy Petrus

