



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO DE GOBIERNO

279580

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de julio de 2021 por el que se adopta la urgente ocupación de las viviendas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas y que forman parte del expediente DGHA 1/2021 CH

El director general de Vivienda, en la Memoria del 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, previsto en el artículo 42 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y la necesidad de realizarlo por la vía de urgencia dada la situación de extrema necesidad en que se encuentran los solicitantes de vivienda en las Illes Balears, y más concretamente las personas que requieren un alquiler social, para poder hacer efectivo su derecho a disfrutar de una vivienda digna recogido en la ley.

El día 13 de noviembre de 2020, el consejero de Movilidad y Vivienda dictó la Resolución mediante la que ordenaba llevar a cabo las 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 de la cesión temporal para compensar a los propietarios de los inmuebles. En esta Resolución se fijaron los criterios para seleccionar los inmuebles a partir de los datos que constan incorporados en el expediente, en función de su ubicación en municipios que presentan una mayor dificultad de acceso a la vivienda y una demanda significativa, como también las dimensiones, características y tipología más concordes con las necesidades de las familias demandantes, y la partida presupuestaria disponible.

El personal adscrito a la Dirección General de Vivienda, una vez realizadas las oportunas inspecciones a cada vivienda y para incluirlas en el expediente de cesión, las ha seleccionado conforme a los criterios indicados de entre las inscritas en el Registro de viviendas desocupadas, 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 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. Durante el mismo periodo, se han elaborado los informes técnicos de valoración del justiprecio de la cesión temporal para ofrecer a los propietarios de los inmuebles afectados, valorándose también su estado de conservación y las características de las viviendas para calcular los gastos necesarios para poder ser ocupadas por los destinatarios del alquiler social.

El día 2 de marzo de 2021, una vez llevadas a cabo las actuaciones previas, 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 (expediente DGHA 1/2021 CH), de conformidad con el artículo 42 de la Ley 5/2018 y la normativa estatal de expropiación forzosa. Esta resolución constata la necesidad de cesión temporal de uso al IBAVI de las viviendas afectadas en este expediente, así como la concurrencia de las condiciones y de los requisitos habilitantes para iniciar un expediente de cesión de uso temporal, de conformidad con el artículo 42 de la Ley 5/2018 y la normativa estatal de expropiación forzosa. Igualmente, propone a los titulares de las viviendas seleccionadas el justiprecio de la cesión temporal, en los importes que resultan de las valoraciones efectuadas por los servicios técnicos de la Consejería, sin perjuicio de la determinación posterior por parte del Jurado de Cesiones de Viviendas Desocupadas en caso de que existan discrepancias sobre la cuantía establecida, ordenando que el abono del justiprecio, en el momento que corresponda, se realice al titular de la vivienda por el importe total de los años establecidos de la cesión y en un único pago.

La resolución de inicio fue notificada a los titulares de las viviendas incluidas en el expediente para que en el plazo de veinte días hábiles pudieran manifestar lo que consideraran oportuno. También se sometió a información pública mediante la inserción de un anuncio 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, por un plazo de veinte días hábiles, para que los interesados pudieran formular las alegaciones que consideraran oportunas.

Durante el plazo concedido, los grandes tenedores interesados y una asociación empresarial han presentado alegaciones a la resolución de inicio del consejero de Movilidad y Vivienda de 2 de marzo del 2021. Así mismo, a pesar de tratarse de un acto de trámite, varios grandes tenedores han presentado recursos contenciosos administrativos contra la resolución de inicio del expediente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears (TSJIB), en que solicitaban la suspensión del procedimiento administrativo, como medida cautelar.

En algunas de las alegaciones formuladas en el procedimiento administrativo se solicita la suspensión del expediente hasta que el TSJIB se pronuncie sobre las medidas cautelares interesadas.



Mediante las resoluciones del consejero de Movilidad y Vivienda de 4 de mayo de 2021 se han desestimado expresamente las solicitudes de suspensión del procedimiento. Por otro lado, el TSJIB se ha pronunciado sobre cuatro de las cinco medidas cautelares interesadas y las ha desestimado. Señala en uno de los autos de desestimación que:

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

En fecha 21 de junio de 2021, el consejero de Movilidad y Vivienda ha dictado la Resolución, 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 (LEF), y se impulsa la continuación del expediente. A los efectos previstos en los artículos 21 y 75 de la LEF, esta declaración inicia el expediente expropiatorio y sustituye la declaración de necesidad de ocupación.

El día 28 de junio de 2021 se ha emitido un informe técnico que justifica la necesidad de declarar la ocupación urgente de las viviendas afectadas por el expediente DGHA 1/2021 CH en los siguientes términos:

«[...]

Consideraciones jurídicas

1. Motivación de la concurrencia de circunstancias excepcionales que justifican la urgencia

La Memoria del director general de 10 de noviembre de 2020 indica la conveniencia de continuar el procedimiento por la vía de urgencia dada la situación de extrema necesidad en que se encuentran los solicitantes de vivienda en las Illes Balears, y especialmente aquellas personas o unidades de convivencia que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos y que solo pueden asumir un alquiler social. Esta necesidad se contraponen a la escasez de oferta de alquileres de vivienda a precios asequibles, causada en buena parte por las actuaciones de los grandes tenedores que incumplen la función social de la vivienda, dado que la especulación y la desocupación incrementan desmesuradamente los precios de venta y de alquiler. La Memoria constata también que esta situación se ha visto agravada por las consecuencias y repercusiones sociales y económicas derivadas de la pandemia de la COVID-19, que han comportado una importante disminución de los ingresos de muchas personas y familias que antes podían acceder al mercado de la vivienda y que ahora se encuentran en muchos casos en situación de emergencia habitacional.

La situación descrita en la Memoria antes mencionada ha empeorado durante la tramitación de este expediente, a consecuencia de la tercera y cuarta olas de la COVID-19, que han causado un retraso considerable del inicio de la temporada turística y de la recuperación de los sectores productivos, con el consiguiente crecimiento de las dificultades económicas y sociales preexistentes, hecho que ha incidido muy negativamente en el derecho a la vivienda.

Por otro lado, de acuerdo con los artículos 1 y 1 bis 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, se han suspendido numerosos expedientes judiciales de desahucio y lanzamiento que afectan a unidades familiares vulnerables a consecuencia del estado de alarma, a las que no se ha podido dar una alternativa de vivienda.

En este sentido, la Oficina de Antidesahucios ha solicitado a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna a las personas vulnerables afectadas por estos procesos judiciales. Sin embargo, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura no dispone de los recursos adecuados para poner al alcance de estas personas o familias vulnerables una solución habitacional urgente, como la que se requiere, dado que no pueden acceder a las ayudas públicas en materia de vivienda (previstas para ayudar a pagar un alquiler vigente y sometidas a unas bases que no se pueden obviar) ni pueden ser adjudicatarias directas de una vivienda protegida (sometida a un régimen de adjudicación que garantiza la igualdad, publicidad y concurrencia).

La Consejería de Movilidad y Vivienda, a través de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, diseña y ejecuta las políticas públicas de vivienda de Gobierno de las Illes Balears, que impulsa la Dirección General directamente o bien a través de la entidad pública empresarial



Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI). Se llevan a cabo numerosas acciones orientadas a facilitar una vivienda digna a la ciudadanía de las Illes Balears, como son la regulación de las medidas para poder adquirir viviendas públicas; la ordenación de la vivienda; las actuaciones inspectoras; la promoción y gestión del patrimonio público de vivienda y la ejecución de las adquisiciones mediante otras formas de acceso a la vivienda; la movilización de viviendas desocupadas; la programación, regulación y control de la vivienda protegida y otros tipos de protección pública; la concertación y coordinación de las políticas de vivienda con otras administraciones públicas; el fomento, coordinación y gestión de las ayudas públicas en materia de vivienda, entre otras.

En cuanto a los programas de ayudas al alquiler que gestiona la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, estos se dirigen a beneficiarios que ya disponen de un contrato vigente de alquiler de una vivienda y son para facilitar el pago de las rentas. Si bien en el Plan Estatal de la Vivienda hay una línea específica de ayudas para estos tipos de situaciones, no se ha convocado ni está previsto en estos momentos que se convoque. No es, por lo tanto, el sistema de ayudas al alquiler un recurso que en estos momentos pueda solucionar la problemática que se plantea con relación a las familias afectadas por estos procesos judiciales.

Las limitaciones del parque público de viviendas existente impiden también poner una vivienda a disposición de las personas afectadas por las situaciones de vulnerabilidad que constan descritas en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo.

A través del IBAVI se promueve la construcción de viviendas protegidas y se ejerce el derecho de adquisición preferente previsto en la Ley 5/2018 para incrementar el patrimonio público de la vivienda. La Dirección General impulsa también la cesión temporal de las viviendas desocupadas que pertenecen a grandes tenedores, a efectos de destinarlas a alquiler social.

Sin embargo, a pesar de las medidas adoptadas, ni la Dirección General ni el IBAVI disponen actualmente de recursos suficientes para hacer frente a la alta demanda de viviendas existentes en la comunidad autónoma de las Illes Balears, dado que la actual demanda de vivienda excede en mucho la oferta de vivienda pública y las adjudicaciones tienen numerosas listas de espera.

A fecha 31 de diciembre de 2020 las personas inscritas en el Registro público de demandantes eran 9.290, de las que 8.138 han solicitado una vivienda en régimen de alquiler. Durante el año 2020 el IBAVI ha iniciado la construcción de 466 viviendas y las previsiones para el año 2021 son las de iniciar 227 viviendas más. Ello supondrá poder disponer de 693 viviendas más, pero estas nuevas promociones no son suficientes para poder responder al total de la demanda existente.

Por otro lado, hay que considerar que las viviendas que gestiona el IBAVI en régimen de alquiler no se pueden adjudicar de manera directa. Conforme al artículo 70 de la Ley 5/2018 solo puede utilizarse la adjudicación directa para satisfacer necesidades urgentes de vivienda derivadas de realojos motivados por procesos de rehabilitación pública, por expedientes expropiatorios, por situaciones de violencia de género, por situaciones de emergencia o por otra situación establecida reglamentariamente.

Así, el artículo 70 regula el Registro público de demandantes de viviendas protegidas y dispone que para participar con garantía de igualdad, publicidad y concurrencia en los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, sus demandantes tienen que inscribirse en el Registro público de demandantes de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. En todos los casos, se ofrecerán estas viviendas a las personas que consten inscritas en el Registro de demandantes, por orden de inscripción, en el término municipal donde se realice la promoción, con las excepciones previstas para las viviendas protegidas promovidas por determinadas cooperativas de vivienda. Las viviendas protegidas promovidas por una administración pública o por un ente instrumental del sector público se ofrecerán a los demandantes que consten inscritos en el Registro público, siguiéndose el orden y los criterios establecidos con este fin por cada Administración o ente promotor.

Actualmente no existen recursos de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura o del IBAVI que puedan ponerse a disposición de los solicitantes de la suspensión de los procedimientos para facilitar una solución habitacional, dada la lista de espera de demandantes de vivienda inscritos en el Registro.

Por otro lado y en cuanto a los datos correspondientes a personas demandantes de vivienda protegida en las Illes Balears, prueba de la enorme demanda existente de este tipo de vivienda, el 3 de marzo de 2021 el IBAVI informa que con relación al procedimiento de adjudicación de viviendas vacantes publicado en noviembre de 2019 se han producido hasta el día 15 de enero de 2021 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, se informa que, el 31 de diciembre de 2020, 8.138 personas han solicitado una vivienda en régimen de alquiler en las Illes Balears.

El 9 de abril de 2021, el IBAVI emite un nuevo informe 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 Eivissa, 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.

Prueba de la urgencia de ocupar las viviendas afectadas por la cesión de uso ha sido la necesidad de aprobar el Decreto Ley 4/2021, de 3 de mayo, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda. Este, en la exposición de motivos señala:

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 para el 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. [...]

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. [...]

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.

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.

Además de todo lo anterior, hay que poner de manifiesto que el próximo 9 de agosto de 2021 se levanta la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamiento para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

Hay que añadir que la pandemia de la COVID-19 y las decisiones sobre las restricciones de actividad económica para conducir la gestión sanitaria han tenido un impacto enorme sobre la economía de las Illes Balears, como así lo patentiza la reducción del PIB en un 23,7 % en 2020 y el efecto que todavía se evidencia en 2021, en que la temporada turística de los meses de verano se encuentra condicionada a la evolución sanitaria tanto en los países de origen como en nuestra comunidad.

Desde una vertiente microeconómica, la pandemia ha provocado una reducción significativa de los ingresos en muchos hogares, hecho que ha tenido una especial incidencia en las Illes Balears, superior a la media estatal, dada la estructura productiva del archipiélago, claramente marcada por el sector de servicios, en general, y el sector turístico con visitantes internacionales, en particular.

Por todo lo anterior, se prevé que se produzca un incremento del número de desahucios por impago de alquileres y ejecuciones hipotecarias, junto con la escasez generalizada de viviendas a la que no está dando una adecuada respuesta el mercado, que provocará que se incremente la necesidad de viviendas que ya actualmente se presenta. Este motivo, junto con los ya expuestos, hace que las administraciones públicas tengan que dar una respuesta habitacional inmediata y urgente a un número elevado de personas.

De hecho, la cesión afecta a día de hoy a 33 viviendas, ubicadas en los municipios que presentan mayor demanda y más dificultades de acceso, lo que supone posibilitar el alquiler social a un buen número de personas que resultarán beneficiadas a corto plazo. La necesidad de poner a disposición del IBAVI las viviendas destinadas a alquiler social para dar respuesta habitacional a las personas con menos recursos en el contexto indicado justifica que la expropiación del uso se realice de manera inmediata, sin demoras, para no perjudicar los intereses públicos perseguidos mientras dure la tramitación del expediente de justiprecio.

3. Procedimiento que se tiene que seguir para declarar la urgente ocupación

Estrictamente, en cuanto al procedimiento que se tiene que seguir, señala expresamente el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa que, excepcionalmente y mediante un acuerdo del Consejo de Ministros —mención que tiene que ser entendida en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears como realizada al Consejo de Gobierno, por aplicación del apartado segundo de la disposición adicional primera de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears—, se podrá declarar la urgente ocupación de los bienes afectados por la expropiación a que dé lugar la realización de una obra o finalidad determinada. Esta declaración se podrá realizar en cualquier momento.

De acuerdo con el mencionado artículo 52, en el expediente aprobado por el consejero competente en materia de vivienda que se eleve al Consejo de Gobierno figurará, necesariamente, la oportuna retención de crédito, con cargo al ejercicio en que se prevea la conclusión del expediente y la realización efectiva del pago por el importe a que ascendería el justiprecio calculado en virtud de las reglas previstas para su determinación en la Ley. En este sentido, consta en el expediente administrativo el informe del IBAVI de 6 de abril de 2021, en el que se certifica que existe disponibilidad presupuestaria para emprender actuaciones de cesión de viviendas desocupadas de grandes tenedores hasta 2.000.000 € y que consta debidamente retenida, disponibilidad presupuestaria que limita el número total de viviendas que pueden ser objeto de cesión de uso en el presente procedimiento administrativo.

Específicamente en cuanto a la urgencia, y de acuerdo con la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1998 (n.º de recurso 5821/1994), la misma se puede definir en los siguientes términos:

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



Por otro lado, es reiterada la jurisprudencia del Tribunal Supremo (por todas, la STS de 25 de enero de 2012, recurso de casación n.º 521/2010) que, en cuanto al procedimiento de urgencia en la expropiación forzosa, señala:

Como reiteradamente viene declarando esta Sala la apreciación de la urgencia en la expropiación constituye un concepto jurídico indeterminado y no un acto discrecional, por lo que, aun existiendo un cierto margen de apreciación para su declaración, solo cabe una solución justa. Esta configuración de la declaración de urgencia exige, además, la concurrencia de dos requisitos que sirven para legitimarla. En primer lugar, que concurren circunstancias excepcionales que justifiquen la merma de garantías que para el propio expropiado supone este procedimiento, muy singularmente la percepción del justiprecio con posterioridad al despojo del bien por parte de la Administración. Esta exigencia viene establecida por el propio art. 52 LEF en el mismo arranque de su enunciado y se justifica en la necesidad de realizar las obras u otros fines que justifican la expropiación de forma inmediata, sin admitir demora, por perjudicarse en la tardanza los intereses públicos perseguidos por la expropiación [...].

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

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

La Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 6 de mayo de 2016 (n.º de recurso 290/2014) deja patente que para encontrar la solución más justa posible, la Administración tiene un cierto margen en la hora de apreciar las circunstancias excepcionales que justifiquen la urgente ocupación:

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

En cuanto al ámbito competencial, 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; la identificación, el registro y la interlocución con los grandes tenedores de vivienda, y la movilización de viviendas desocupadas. Por su parte, 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 expropiatoria el Consejo de Gobierno y el titular de la consejería correspondiente por razón de la materia.

4. Descripción de los efectos de la urgencia en las garantías de los grandes tenedores afectados

Pues bien, llegados a este punto y siguiendo la jurisprudencia recogida, entre otras por la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2012, recurso de casación n.º 521/2010, y en cuanto a la justificación de que se dan circunstancias excepcionales que justifican la alteración del orden de los trámites de este procedimiento, resulta necesario señalar, en primer lugar, que si se acuerda la urgente ocupación en el presente procedimiento los grandes tenedores interesados recibirían en el momento del acta de ocupación el importe total del precio propuesto inicialmente por la Administración en la Resolución de 2 de marzo de 2021 y en un solo pago, tal como se prevé en los artículos 17.3 y 20.4 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. Hay que precisar que este importe se ha calculado de manera objetiva, conforme a los criterios que se indican en los informes técnicos que constan en el expediente y que consisten en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentra el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio de alquiler de vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Y ello sin perjuicio de que se tenga que iniciar seguidamente, por existir discrepancias con el importe, el procedimiento para la determinación de la compensación justa ante el Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas, que fijaría finalmente el justiprecio que considerara adecuado. Por lo tanto, en este caso no se produce una ocupación sin compensación o con merma de las garantías que suponen la obtención del justiprecio con posterioridad «al despojo del bien por parte de la Administración». La compensación justa propuesta inicialmente es abonada



íntegramente y por anticipado en el momento de la ocupación, a falta de determinar solo su importe definitivo por parte del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas.

En cuanto a la necesidad de que la adopción de este procedimiento esté debidamente motivada y que la motivación verse sobre la concurrencia de las mencionadas circunstancias excepcionales, hay que decir que en el presente caso concurren estas circunstancias de urgencia que permiten a la Administración alterar el orden en que se cumplirán los trámites de la expropiación forzosa, para que se puedan ocupar los bienes objeto de cesión de uso antes de resolver el expediente del justiprecio.

Hay que poner de manifiesto que, tal como se establece en el artículo 56 del Reglamento de la Ley de expropiación forzosa, aprobado por el Decreto de 26 de abril de 1957, se ha practicado la información pública que se exige, publicando el correspondiente anuncio en el BOIB n.º 31, de 4 de marzo de 2021; en los correspondientes tablones 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.

La mayoría de grandes tenedores ha mostrado su discrepancia respecto del precio de cesión que se les ha ofrecido por parte de la Administración, de forma que se tendrá que incoar el procedimiento de justiprecio previsto en el Decreto 36/2019, que tendrá que tramitarse con la intervención del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas. Esta determinación del justiprecio, de seguirse el procedimiento de expropiación ordinario, provocaría, sin duda, que las viviendas objeto de cesión —que ya han estado como mínimo un periodo de dos años desocupadas— continuarían en esta situación y sin cumplir su función social, de forma que un buen número de ciudadanos de las Illes Balears quedaría sin poder acceder a una vivienda digna y a un precio asequible, y todo el esfuerzo realizado por parte de la Consejería de Movilidad y Vivienda para dar cumplimiento a esta importante previsión de la Ley de vivienda de las Illes Balears habría resultado estéril.

Además, hay que decir que ninguna de las alegaciones presentadas por los grandes tenedores a la resolución de inicio del procedimiento cuestiona el hecho de que exista una necesidad objetiva de vivienda o que haya una dificultad de acceso al mismo, tal como se acredita en el expediente DGHA 1/2021 CH. De hecho, negar que en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears exista un problema generalizado de acceso a la vivienda, por los motivos múltiples que se ponen de manifiesto en la Memoria mencionada del director general de Vivienda, evidenciaría un desconocimiento absoluto de uno de los problemas socioeconómicos más graves que sufren nuestras islas.

En conclusión, la alteración del orden procedimental que implica la urgencia en la ocupación no es susceptible de causar perjuicios o merma de garantías a los grandes tenedores, dado que ya se han formulado y resuelto las alegaciones —quedando solo pendiente la determinación del precio final por parte del Jurado de Cesiones de Viviendas Desocupadas en caso de discrepancia—, y se pagará el justiprecio propuesto por la Administración en el mismo momento de la ocupación.

Además, el Decreto 36/2019 prevé en su artículo 12 la posibilidad de cancelación de la inscripción de una vivienda en el Registro de viviendas desocupadas cuando la vivienda recupera su función social en las condiciones que marca el mismo artículo, en concreto, por la ocupación de la vivienda por cualquier título habilitante, o bien por la venta de la vivienda a cualquier persona diferente a la de un gran tenedor de vivienda.

Ni de la normativa autonómica en materia de vivienda ni de la normativa estatal aplicable en materia de expropiación forzosa se puede deducir ninguna limitación en el ejercicio por parte de los grandes tenedores de los derechos de disposición de las viviendas que no cumplan con su función social mientras se tramita el procedimiento de cesión de uso temporal. Es más, en cualquier momento previo al acta de ocupación de las viviendas afectadas por el expediente DGHA 1/2021 CH, los grandes tenedores titulares podrán instar la cancelación de la inscripción en el Registro de viviendas desocupadas si se acredita el cumplimiento de la función social de la vivienda; resultando incluso deseable que se dé cumplimiento a la función social de la vivienda mediante la ocupación efectiva de la misma sin la intervención de la Administración.

En consecuencia, las facultades de los grandes tenedores para continuar con sus tareas de comercialización, aunque se esté tramitando un procedimiento de cesión de uso temporal de viviendas desocupadas, e incluso aunque sea por la vía de urgencia, permanecen plenamente efectivas más todavía si el objetivo de las mismas es recuperar la función social de las viviendas.

Conclusión

Para declarar la ocupación urgente son necesarios unos requisitos, como por ejemplo que concurren unas circunstancias excepcionales; que estas circunstancias estén debidamente motivadas y documentadas en el expediente administrativo, y que, además, imposibiliten que la Administración cumpla los objetivos que pretende si utiliza el procedimiento ordinario.

Se considera que es procedente la declaración de urgente ocupación en este procedimiento, dado que la concurrencia de circunstancias de carácter excepcional que aconseja acudir al procedimiento de urgencia se fundamenta en el hecho de que la situación actual de la vivienda en las Illes Balears requiere una solución urgente para mejorar las condiciones de acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y asequible,



con objeto de evitar el empeoramiento exponencial en el tiempo de la situación de escasez de viviendas y de incremento de precios como la situación de emergencia habitacional derivada de estas circunstancias y de los desahucios y lanzamientos en caso de no actuar de manera inminente.

Las cesiones de uso de las viviendas desocupadas afectadas por este expediente sirven para aumentar los alquileres sociales disponibles en los municipios en que se ha constatado más demanda y necesidad, como también para hacer cumplir la función social de las viviendas por parte de los grandes tenedores, de forma que las destinen a su ocupación efectiva por personas o unidades de convivencia con pocos recursos económicos. El acuerdo de urgente ocupación en este caso permitirá ocupar las viviendas vacías en un plazo corto y destinarlas a alquiler social de las personas con escasos recursos económicos, en una situación y contexto de dificultades como los descritos.

Por estos motivos se considera justificada la utilización del procedimiento excepcional del artículo 52 de la Ley sobre expropiación forzosa, a efectos de posibilitar la urgente ocupación de las viviendas para ser destinadas a la finalidad de alquiler social mientras dura el procedimiento de determinación del justiprecio, y sin perjuicio del pago íntegro del precio propuesto por la Administración en el momento del acta de ocupación.

Así, de conformidad con el artículo 52 de la Ley sobre expropiación forzosa y el artículo 56 de su Reglamento, es procedente proponer la declaración de urgente ocupación de las viviendas que, en el momento de formalizarse las respectivas actas de ocupación, consten inscritas en el Registro de viviendas desocupadas y, por lo tanto, todavía incluidas en el expediente DGHA 1/2021 CH.»

Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero de Movilidad y Vivienda, en la sesión de 5 de julio de 2021, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

Primero. Declarar, de conformidad con el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, y el artículo 56 de su Reglamento, la urgente ocupación de las viviendas que, en el momento de formalizarse las respectivas actas de ocupación, consten inscritas en el Registro de viviendas desocupadas y, por lo tanto, todavía incluidas en el expediente DGHA 1/2021 CH. Las viviendas afectadas por este expediente en el momento de la adopción de este Acuerdo serán las que se relacionan en el anexo.

Segundo. Publicar este Acuerdo en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Tercero. Notificar este Acuerdo a las personas que figuran como interesadas en el expediente.

Interposición de recursos

Contra este Acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer un recurso potestativo de reposición ante el Consejo de Gobierno en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la publicación, de acuerdo con el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

También podrá interponerse 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 a partir del día siguiente al de la publicación, de acuerdo con los artículos 8.2, 10.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-administrativa, sin perjuicio de que la persona interesada pueda interponer cualquier otro que considere procedente.

Palma, 5 de julio de 2021

La secretaria del Consejo de Gobierno

Rosario Sánchez Grau

(Por suplencia de acuerdo con el artículo 5.2 del Decreto 8/2021,
de 13 de febrero de la presidenta de las Illes Balears)

ANEXO

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



Referencia catastral	Gran tenedor	Término municipal
3060901CD5136S0125JB	Promontoria Coliseum Real Estate, SL	Sant Antoni de Portmany
3060004CD7136S0112ZA	Divarian Propiedad, SA	Santa Eulària des Riu
2860202CD7126S0033GL	Global Pantelaria, SA	Santa Eulària des Riu
1862008DD9916S0012BI	Caixabank, SA (abans Bankia, SA)	Inca
1862008DD9916S0020WD	Caixabank, SA (abans Bankia, SA)	Inca
22753G3DD9927S0005YW	Coral Homes, SLU	Inca
22753G3DD9927S0018HS	Coral Homes, SLU	Inca
2669418DD9926N0005ZM	Inversiones Inmobiliarias Limara, SL	Inca
2068816DD9926N0002DB	Promontoria Coliseum Real Estate, SL	Inca
0116302DD9701N0017OZ	Aliseda, SAU	Llucmajor
8927915DD7782N0009FK	Global Pantelaria, SA	Llucmajor
7604801ED1870S0015QY	Banco de Sabadell, SA	Manacor
8108406ED1880N0023HU	Caixabank, SA (abans Bankia, SA)	Manacor
1407626DD7810G0006LP	Banco de Sabadell, SA	Palma
1021501DD7812A0018JX	Divarian Propiedad, SA	Palma
1309010DD7810G0010SA	Global Licata, SA	Palma
1105617DD7810E0006WG	Global Licata, SA	Palma
1502002/DD7810B/0031/MR	Global Licata, SA	Palma
0910609DD7801B0025KF	Global Licata, SA	Palma
0404902DD7800C0009TL	Promontoria Coliseum Residential, SL	Palma
0002512DD7800C0005QG	Promontoria Coliseum Residential, SL	Palma
0601506DD7800B0003AR	Promontoria Coliseum Residential, SL	Palma
0879909EE7207N0006RW	Divarian Propiedad, SA	Ciutadella
0879909EE7207N0015PI	Divarian Propiedad, SA	Ciutadella
0879909EE7207N0016AO	Divarian Propiedad, SA	Ciutadella
2587112EE7228N0026GK	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella
2587112EE7228N0028JB	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella
2587112EE7228N0022AF	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella
2587112EE7228N0036XW	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA	Ciutadella
7561813FE0176S0013UK	Unión de Credito Inmobiliario, SA EFC	Maó

