

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MOVILIDAD Y VIVIENDA

10856

Resolución del consejero de Movilidad y Vivienda por la que se aprueban los criterios de publicidad, promoción y oferta de viviendas protegidas de promoción privada, en el marco de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears

Hechos

1. En fecha 26 de junio de 2018, se publicó en el BOIB n.º 78 la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. De conformidad con lo establecido en el artículo 70 de esta Ley, para participar con garantía de igualdad, publicidad y concurrencia en los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, los demandantes se inscribirán en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

2. Esta inscripción será exigible a los adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas de promoción privada y, en todos los casos, se ofrecerán estas viviendas a las personas que constan inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas, por orden de inscripción, dentro del término municipal en que se realice la promoción.

3. El artículo 68 de la Ley 5/2018 prevé que en la publicidad de venta o alquiler que se efectúe a través de cualquier medio de comunicación o difusión se indicará el régimen legal al que están acogidas las viviendas, su superficie útil, su precio de venta y el resto de condiciones.

4. De acuerdo con el artículo 70 de la Ley 5/2018, las viviendas protegidas se ofrecerán entre aquellas personas que, cumpliendo los requisitos de acceso, se encuentren inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas. La persona que quiera adquirir una vivienda protegida de promoción privada en propiedad o en régimen de arrendamiento deberá estar inscrita previamente en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de las Illes Balears.

5. Este artículo también regula que el promotor ofrecerá las viviendas protegidas de la promoción, por orden de inscripción, a los demandantes que resulten inscritos en el término municipal donde se realice la promoción, quedando excluidas de este criterio las viviendas protegidas promovidas por cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro que hayan obtenido esta calificación y las promovidas por cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso, así como las viviendas protegidas promovidas por las administraciones públicas y los entes instrumentales del sector público, que establecerán el orden y criterios a los efectos que determinen.

6. De acuerdo con los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas establecidos en el artículo 70 de la Ley 5/2018, se hace necesario el desarrollo de los conceptos de publicidad, promoción y oferta de las promociones de viviendas protegidas, acceso y consulta al Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas, para dar seguridad jurídica a todos los agentes que intervienen en estos procesos.

Fundamentos de derecho

1. La Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears (BOIB n.º 78, de 26 de junio de 2018).

Por todo ello, dicto la siguiente

Resolución

1. Aprobar los criterios de publicidad y promoción previa a la venta, el trámite de solicitud de la lista de demandantes inscritos en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas por parte del promotor de viviendas protegidas y el trámite de oferta de las viviendas protegidas de promoción privada, en los siguientes términos:

a) Criterios de publicidad y promoción previa a la venta y el arrendamiento de las viviendas de promociones privadas de vivienda protegida.

El promotor, antes de la oferta formal de las viviendas, podrá publicitar la promoción de vivienda protegida, de acuerdo con el artículo 68 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y de acuerdo con los principios de transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad y no discriminación, a potenciales compradores o arrendatarios, informándolos necesariamente del régimen legal al que se tienen que acoger las viviendas, anexos vinculados y desvinculados, la superficie útil, el precio de venta y arrendamiento desglosado y la necesidad

de inscribirse en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas para poder acceder a una vivienda protegida, sin perjuicio del cumplimiento otros requisitos exigidos por la normativa vigente.

La publicidad será objetiva y cierta, no provocando confusión a los consumidores en relación con las características y condiciones de adquisición o arrendamiento de la vivienda.

No obstante, esta publicidad no dará ninguna prioridad a la hora de ofrecer y adjudicar las viviendas teniendo efectos exclusivamente informativos.

Asimismo, y según el artículo 68 de la misma Ley, se expondrá en un lugar visible y accesible un cartel que indique que la promoción está acogida al régimen de vivienda protegida. Además, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura publicará en su página web los datos de la promoción, el número de viviendas, aparcamientos y trasteros, las superficies y los precios máximos desglosados, el régimen legal de la promoción y el estado del expediente administrativo de calificación de vivienda protegida de nueva construcción.

b) Trámite de solicitud de la lista de demandantes inscritos en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas por parte del promotor de viviendas protegidas de promoción privada.

El promotor privado de las viviendas protegidas solicitará a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, mediante un escrito dirigido a la directora general, la relación de todos los demandantes que cumplan los requisitos de acceso que hayan solicitado su inscripción en el término municipal donde se realice la promoción, así como en los términos municipales limítrofes si hace falta, aportando una copia del documento de calificación provisional o definitiva, el certificado de calificación urbanística donde se califiquen los terrenos para construir vivienda protegida, el convenio urbanístico para construir vivienda protegida o documentación equivalente que acredite la futura construcción de viviendas protegidas. En cualquier caso, se hará constar el número de viviendas protegidas que incluirá la promoción.

En el plazo de quince días hábiles desde la solicitud, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura remitirá al promotor de las viviendas un listado oficial de demandantes que cumplan los requisitos para acceder a una vivienda protegida por orden de inscripción. Este listado incluirá a todos los demandantes inscritos en el término municipal donde se realice la promoción. Si el número de viviendas ofrecidas es superior al número de demandantes inscritos en el término municipal donde se llevará a cabo la promoción, la lista incluirá a los demandantes inscritos también en los términos municipales limítrofes.

Las cooperativas descritas en el apartado 2 del artículo 70 de la Ley 5/2018, no deben llevar a cabo el trámite de solicitud del listado de inscritos en el Registro público de demandantes, siendo suficiente que los cooperativistas consten inscritos en el mencionado Registro.

c) Trámite de oferta de las viviendas protegidas de promoción privada.

El promotor privado de viviendas protegidas enviará, una vez recibida la lista oficial de demandantes, una notificación simultánea con la oferta de la promoción a todos los demandantes de la lista aportada por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura. En el contenido de la oferta se incluirá, como mínimo, el régimen legal de las viviendas y sus anexos vinculados, otros anexos libres disponibles, superficies útiles y precios de venta y arrendamiento desglosados. Esta notificación se podrá efectuar por cualquier medio electrónico o no electrónico válido en derecho que permita acreditar la constancia y genere acuse de recibo.

En la notificación se dejará constancia de que los contratos privados de venta o arrendamiento de las viviendas se irán formalizar a medida que los demandantes vayan acreditando, en su caso, la capacidad y solvencia necesarias para firmar los contratos privados.

En este proceso de firma de contratos se priorizará a los demandantes inscritos en el término municipal donde se lleve a cabo la promoción sobre los demandantes inscritos en los términos limítrofes cuando el listado oficial incluya demandantes de diferentes términos municipales.

El promotor podrá solicitar, en caso de venta, un anticipo en concepto de reserva de la vivienda y anexos vinculados, sin que ello suponga en ningún caso una percepción de cantidades por anticipado del precio de venta objeto de autorización administrativa. Esta paga y señal será una cantidad igual o inferior al 1 % del precio máximo de venta que se entregará al promotor como reserva temporal de la vivienda. Si finalmente no hubiera acuerdo entre las partes, el adelanto tendrá que ser devuelto sin ninguna penalización.

La percepción por parte del promotor de cantidades por anticipado del precio de venta de las viviendas se estará a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial.

Si el número de demandantes inscritos en el término municipal fuera superior al número de viviendas ofrecidas y, en consecuencia, el listado oficial incluyera exclusivamente a los demandantes inscritos en el término municipal donde se lleve a cabo la promoción, pero a pesar de ello, hubieran quedado viviendas sin poderse vender o arrendar tras agotar el listado de demandantes, el promotor pondrá este hecho en conocimiento de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y solicitará el listado oficial de personas demandantes inscritas en los términos municipales limítrofes, procediendo a la oferta de las viviendas restantes siguiendo los mismos criterios expuestos anteriormente.





Si tras ofrecer las viviendas a los demandantes de los términos municipales limítrofes todavía quedasen viviendas disponibles, el promotor podrá ofrecerlas a cualquier persona inscrita en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de cualquier término municipal, con la comunicación previa a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura. En cualquier caso, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá solicitar al promotor que aporte la documentación justificativa del proceso de oferta que se ha seguido de las viviendas.

Las viviendas accesibles reservadas según la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, podrán ofrecerse a personas sin discapacidad, previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, si han quedado libres tras el proceso de oferta a las personas con discapacidad inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas, en primer lugar en el término municipal donde se lleve a cabo la promoción; en segundo lugar, en los términos municipales limítrofes; y, en tercer lugar, en el resto de municipios.

Para obtener esta autorización el promotor privado dirigirá un escrito de declaración responsable a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el que se hará constar que las viviendas accesibles de la promoción se han ofrecido siguiendo el procedimiento indicado y que han quedado libres. Las cooperativas descritas en el apartado 2 del artículo 70 de la Ley 5/2018, solicitarán autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para vender o arrendar las viviendas accesibles a personas sin discapacidad presentando un escrito de declaración responsable donde se hará constar que no hay demanda de estas viviendas entre los cooperativistas. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá solicitar al promotor que aporte la documentación que acredite los hechos descritos en la declaración responsable.

En cualquiera de los casos, tanto si la persona usuaria final es una persona con discapacidad como si no lo es, las viviendas accesibles de promociones privadas y cooperativas deberán cumplir los parámetros de diseño establecidos por la normativa técnica aplicable a las viviendas accesibles.

El Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas, se aplicará supletoriamente a todo lo dispuesto en esta Resolución.

Las cooperativas descritas en el apartado 2 del artículo 70 de la Ley 5/2018, no deben llevar a cabo el trámite de oferta de las viviendas protegidas descrito en este apartado, salvo en lo referente a las autorizaciones de oferta de las viviendas accesibles a personas sin discapacidad.

2. Publicar esta Resolución en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

3. Determinar que esta Resolución será de aplicación a partir del día siguiente de su publicación. Sin embargo, aquellos expedientes que ya hayan iniciado el procedimiento de publicidad, venta y promoción de las viviendas en el momento de la publicación de la misma, podrán acogerse a esta sin perjuicio de terceros.

Interposición de recursos

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, se podrá 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 publicación, 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 Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

También se podrá 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 publicación, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Palma, *(firmado electrónicamente, 5 de diciembre de 2022)*

El consejero de Movilidad y Vivienda

Josep Mari i Ribas

