

DECRET 63/1986, DE 26 DE JUNY, SOBRE ADJUDICACIÓ DE VIVENDES DE PROMOCIÓ PÚBLICA¹

(BOCAIB núm. 21, de 10 de juliol de 1986)

Com a conseqüència del Reial Decret 1479/1984, de 20 de juny, pel qual es traspassaren a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, entre d'altres, les competències en matèria de vivenda, han quedat desfasats i de difícil aplicació el Reial Decret 1631/1980, de 18 de juliol, sobre adjudicació de vivendes promogudes per l'Institut Nacional de la Vivenda o de qualssevol altres que tinguin la consideració de vivendes de protecció oficial de promoció pública la titularitat de les quals correspongui a l'Estat o als organismes autònoms d'aquest, així com l'Ordre que desplega aquest Reial Decret del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme de 17 de novembre de 1980, sobre adjudicació de vivendes de promoció pública de l'Estat o dels organismes autònoms d'aquest.

Les disposicions contingudes al Reial Decret i a l'ordre esmentats abans encomanen a la Comissió Provincial de Col·laboració de l'Estat amb les Corporacions Locals, a través de la Subcomissió de Vivenda i Patrimoni Arquitectònic, la selecció i designació d'adjudicatari de les vivendes promogudes pel I.N.V. (després Institut per a la Promoció Pública de la Vivenda), directament o mitjançant conveni, així com la instrumentació dels tràmits i requisits a tenir en compte per a culminar el procés d'adjudicació.

Es per això que es considera d'estricta necessitat l'actualització de la normativa existent, en dos vessants:

La primera, mitjançant la creació d'un òrgan enquadrat dins el Govern Balear, que substitueixi les funcions que realitzava la Subcomissió Provincial de Vivenda i Patrimoni Arquitectònic per a l'adjudicació de vivendes de promoció pública.

La segona, i en base a l'experiència obtinguda de les promocions que hi ha hagut al territori d'aquesta Comunitat Autònoma amb anterioritat al traspàs de competències, i tenint en compte les circumstàncies socio-econòmiques actuals, es considera imprescindible d'introduir a la normativa continguda a la reglamentació estatal, una sèrie de modificacions tendents a evitar els problemes que sorgeixen en els grups ja adjudicats, així com innovacions que possibilitin l'accés a la vivenda, en arrendament o a precari, a les capes socials econòmicament menys afavorides.

Aquestes innovacions, que per la importància que tenen convé de remarcar, són les que preveuen una reducció en determinats casos en el preu de l'arrendament, així com la possibilitat d'establir-ne un tant o, fins i tot, realitzar una programació de vivendes, a adjudicar en règim de precari, a fi de solucionar o, com a mínim, pal·liar la necessitat vital de donar alberg a les famílies que per manca total o quasi total de mitjans econòmics per a comprar o llogar vivenda, es veuen impossibilitades de tenir-hi accés, amb la qual cosa es considera que es dona compliment a un dels preceptes més importants de la Constitució espanyola que declara com a dret essencial que tots els espanyols puguin comptar amb una vivenda digna.

¹ Aquest Decret ha estat modificat pel Decret 39/1987, de 4 de juny ([BOCAIB núm. 76, de 18 de juny de 1987](#)).

Atès això, a proposta del Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, i havent-ho considerat prèviament el Consell de Govern a la sessió de dia 26 de juny de 1986,

DECRET

CAPÍTOL PRIMER DE LA CREACIÓ DE LA COMISSIÓ D'ADJUDICACIÓ DE VIVENDES

Article 1

Es crea la Comissió d'Adjudicació de Vivendes, integrada a la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, a la qual correspon de fer la selecció i designació dels adjudicataris de les vivendes promogudes pel Govern Balear a través d'aquesta Conselleria, sigui directament, sigui mitjançant conveni amb d'altres Entitats, així com l'adjudicació de qualssevol altres vivendes de promoció pública, la titularitat de les quals correspongui a la Comunitat Autònoma.

Article 2²

La Comissió d'Adjudicació de Vivendes, per a cada àmbit insular, és integrada pels vocals següents:

- a) El Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, qui ostentarà el càrrec de President.
- b) El Director General d'Urbanisme i Vivenda en qui en recau la Vice-presidència.
- c) Un representant de la Conselleria d'Economia i Hisenda, amb categoria no inferior a la de Cap de Secció.
- d) Un representant de la Conselleria de Sanitat i Seguretat Social, també amb categoria no inferior a la de Cap de Secció.
- e) Un representant del Consell Insular en el territori del qual radiquin les vivendes objecte d'adjudicació.
- f) El Batlle del terme municipal on es construeixin o estiguin implantades les vivendes.
- g) Dos vocals de lliure designació elegits pel Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori.
- h) El Director Gerent de l'Institut Balear de la Vivenda (IBAVI).
- i) El Cap del Servei de Promoció de la Vivenda, qui, a la vegada, ostentarà el càrrec de Secretari de la Comissió.

Article 3

1. Per a les segones o posteriors adjudicacions de vivendes integrades en grups, si ja se n'havien ultimat els tràmits prevists en aquest Decret per a fer-ne la primera adjudicació, s'ha de crear una Ponència que, a aquests efectes, ha de designar la mateixa Comissió, integrada per un mínim de quatre vocals designats d'entre els membres d'aquesta, més un representant de l'Associació de Veïnats del Grup o

² Article modificat pel Decret 39/1987, de 4 de juny, esmentat en la nota 1.

Barriada on es troben situades les vivendes, si n'hi havia cap de constituïda legítimament.

2. La Ponència pot sol·licitar a l'Ajuntament corresponent una proposta raonada de les persones que, havent complert els requisits exigits, poden optar a les vivendes vacants.

3. La Ponència pot proposar la concertació d'un conveni amb les Corporacions Locals per a la gestió i el seguiment de les vivendes que puguin quedar vacants en segones o posteriors transmissions.

CAPÍTOL SEGON

ACTES PREPARATORIS PER A L'ADJUDICACIÓ

Article 4

El Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori ha de determinar en cada promoció:

- a) Si l'adjudicació s'ha de subjectar totalment o parcialment a les necessitats derivades d'operacions de remodelatge urbà, d'expropiació o de rehabilitació pública o privada o s'ha de destinar sense cap limitació a cobrir necessitats de caràcter general.
- b) La delimitació territorial de la promoció, tot assenyalant l'Ajuntament o els Ajuntaments interessats, els residents dels quals poden presentar sol·licitud d'adjudicació.
- c) Programa familiar a què es destinen.
- d) Règim d'ús de les vivendes, sigui per a fer-ne l'adjudicació en règim de propietat o de lloguer o, en els casos prevists en el Decret present, per a fer-ne la cessió "a precario".

Article 5

Per a programar grups o, dins aquests, escales completes, per a fer-ne la cessió "a precario", es requereix:

- a) Acord exprés del Govern Balear.
- b) Firma d'un conveni amb el Consell Insular o amb l'Ajuntament en el territori dels quals s'hagin d'implantar les vivendes, on consti que, si bé el finançament de les obres per a la construcció ha d'anar a càrrec de la Comunitat Autònoma, la gestió i administració de les vivendes, així com el seguiment de les persones adjudicatàries corresponen a la Corporació Local signant del Conveni.

Article 6

La Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, una vegada iniciades les obres de construcció de les vivendes de promoció pública o, si és el cas, d'ençà de l'adquisició d'aquestes per la Comunitat Autònoma, ha de convocar la Comissió d'Adjudicació als efectes de donar-li compte.

- a) Nombre de vivendes i situació de les normes.
- b) Superfície de les vivendes.
- c) Condicions generals que han de regir a les adjudicacions en propietat, lloguer o precari.

- d) Totes les determinacions adoptades d'acord amb el que es disposa a l'article 4 d'aquest Decret.

Article 7

1. Si es tracta de vivendes promogudes mitjançant conveni amb les Corporacions Locals, els Consells Insulars o els Ajuntaments són obligats a efectuar una reserva de vivendes no inferior al deu per cent del total de la promoció i que constitueixin escales independents per a destinar-les a arrendament i l'adjudicació s'ha d'efectuar per aquestes Corporacions Locals d'acord amb la puntuació continguda al barem annex al Decret present.

2. Si es tracta de vivendes promogudes per la Comunitat Autònoma, el Consell Insular corresponent i/o l'Ajuntament on s'executi la programació poden adquirir vivendes per a destinar-les a arrendament, d'acord amb el que disposa l'article 102 del Reglament de Vivendes de Promoció Oficial, i l'adjudicació d'aquestes s'ha de dur a terme d'acord amb la normativa establerta per la Corporació adquirent o, en defecte d'aquesta, per la continguda en aquest Decret.

La Corporació interessada a adquirir vivendes per cedir-les en arrendament ha de manifestar aquesta decisió a la Comissió d'Adjudicació, una vegada iniciada la construcció del Grup o Grups de què es tracti, a fi d'efectuar l'oportuna reserva per escales completes. A aquests fins, la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori ha de procedir a donar compte al Consell Insular i a l'Ajuntament corresponent de la programació de vivendes de promoció pública a construir dins el seu àmbit territorial perquè aquestes Corporacions puguin estudiar la conveniència o no de sol·licitar en el moment oportú l'adquisició de vivendes per a fer-ne la cessió en arrendament.

Article 8

1. La Comissió, atesa la programació de què es tracti, i a la vista de la comunicació de la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori prevista a l'article 6 d'aquest Decret i dels acords que puguin haver adoptat el Consell Insular o l'Ajuntament corresponent d'acord amb el que disposa l'article anterior, ha de determinar potestativament la reserva dels següents contingents mínims del total de les vivendes a adjudicar:

- a) Fins a un deu per cent per a composicions familiars reduïdes, considerant com a tals les unitats familiars amb un màxim de tres persones, així com jubilats, pensionistes i vidus, si viuen tot sols.
En el supòsit que al·leguin pròxim matrimoni, els ingressos a computar han de ser tant els del sol·licitant com els del futur cònjuge.
- b) Vivendes destinades a disminuïts, en la proporció que hagi establert la normativa vigent.
- c) Fins a un cinc per cent per atendre necessitats de vivendes de membres de les Forces d'Ordre Públic, de les Forces Armades i dels Funcionaris Públics.
- d) Fins a un cinc per cent per a l'adjudicació "a precario", a efectes d'atendre necessitats socials que revesteixin urgència extremada i sempre que no es tracti de promocions exclusives per a aquests fins, d'acord amb el que disposa l'article 5 d'aquest Decret.

2. La Comissió ha d'establir el tant màxim que correspon a cadascun dels contingents indicats, i els percentatges mínims establerts es poden reduir, si de les sol·licituds formulades resultava que el nombre de sol·licitants amb dret a acollir-se a un contingent determinat era inferior al de les vivendes que integrarien aquest contingent, si es mantenia el percentatge establert inicialment.

Si el nombre de sol·licitants amb dret a acollir-se a un contingent determinat excedia del nombre de vivendes integrades en aquest, s'han d'incorporar els de menys puntuació a la llista general, tret de les del grup d'"a precario", que en cap cas no poden sobrepassar les vivendes pre-establertes a aquests fins.

CAPÍTOL TERCER

DE LA FORMULACIÓ DE SOL·LICITUDS I ADJUDICACIÓ

Article 9

1. La Comissió d'Adjudicació de Vivendes ha d'assenyalar el termini per a la presentació de sol·licituds, que en cap cas no pot esser superior al de tres mesos des de la data de la convocatòria.

2. La Comissió ha de notificar l'obertura d'aquest termini a l'Ajuntament o als Ajuntaments interessats, juntament amb la totalitat de circumstàncies que concorren en la promoció de què es tracti per a fer-ne l'exposició al tauler d'anuncis i per a adoptar qualssevol altres mesures de publicitat que les Corporacions Locals considerin oportunes dins el seu àmbit territorial

Així mateix, ho ha de notificar a l'organisme oficial competent en matèria d'emigració laboral, als efectes que disposa l'article 10.d) del Decret present.

L'obertura del termini de presentació de sol·licituds ha de ser també publicada com a mínim en un dels periòdics de més difusió a cada àmbit insular.

Article 10

1. Poden sol·licitar vivendes de promoció pública totes aquelles persones en qui concorrin tots i cadascun dels requisits següents:

- a) Esser espanyol i major d'edat, excepte, en aquest darrer supòsit, per raó de matrimoni.
- b) Tenir uns ingressos familiars inferiors a dues vegades i mitja el salari mínim interprofessional, per a la qual cosa s'hi ha d'aplicar els índexs correctors prevists per a les famílies nombroses a l'article 12.1 del Decret present.
- c) No tenir vivenda a títol de propietari o d'usufructuari.
- d) Residir en el municipi o municipis assenyalats com a interessats en la promoció, tret dels emigrants i antics residents que se n'hagin anat per raons laborals o de vivenda i vulguin tornar al lloc d'origen.
- e) En el cas d'haver estat titulars d'una vivenda de protecció oficial de promoció pública, no haver estat objecte d'expedient sancionador o de desnonament en un període de deu anys anterior a la sol·licitud per una qualsevol de les causes greus o molt greus previstes a la normativa sobre vivendes de protecció oficial.

2. Als efectes prevists en el Decret present, es consideren com a ingressos familiars els que obtenguin el cap de família i el seu cònjuge, així com tots els d'aquells familiars que convisquin amb el sol·licitant, els ingressos dels quals no superin una vegada i

mitja el salari mínim interprofessional. Els familiars amb ingressos superiors a aquest límit es consideren exclosos de la composició familiar a efectes de l'aplicació de la puntuació contemplada al barem contingut a l'annex del Decret present.

Article 11

Per a poder ésser adjudicatari d'una vivenda de promoció pública, s'ha d'acreditar a l'expedient l'existència de qualcun d'aquests supòsits:

- a) No tenir la vivenda ocupada pel sol·licitant en el moment de formular la sol·licitud d'adjudicació els requisits mínims exigibles per a l'obtenció de la Cèdula d'Habitabilitat.

Es prejutgen condicions d'habitabilitat deficientes en els casos d'ocupants de barraques, coves, casetes i, en general, locals els fins dels quals no són pròpiament el de vivenda.

En els altres casos, les deficiències d'habitabilitat s'han d'acreditar per mitjà d'un certificat expedit a aquest efecte per l'Ajuntament corresponent o pel Servei d'Arquitectura i Habitabilitat de la Direcció General d'Urbanisme i Vivenda.

- b) Habitar una vivenda d'una superfície inadequada a la composició familiar del sol·licitant.
- c) Tenir la vivenda subjecta a expedient d'expropiació, desnonament judicial o administratiu no imputable a l'interessat o bé ocupar allotjaments provisionals com a conseqüència d'una operació de remodelació o d'una altra emergència.
En el supòsit de desnonament, no s'entén com a imputable al sol·licitant, si el lloguer és igual o superior al 30% dels ingressos familiars.
- d) Habitar una vivenda a títol de llogater, sempre que la renda que se satisfaci sigui igual o superior al 30% dels ingressos familiars del sol·licitant.

Article 12

Per a sol·licitar l'adjudicació d'una vivenda de promoció pública en règim de propietat o de lloguer, a més dels requisits exigits als articles precedents, s'ha d'acreditar:

1. Que els ingressos familiars no són superiors a dues vegades i mitja el salari mínim interprofessional, ni inferiors a aquest salari mínim interprofessional, amb les excepcions següents:

- a) Cas que el sol·licitant acrediti que compta amb família nombrosa, el límit màxim de dues vegades i mitja el salari mínim interprofessional exigit a l'article 6.d) d'aquest Decret s'ha de multiplicar, segons els nombre de fills, pel coeficient corrector següent:

Nombre de fills	Coeficient corrector
4	1'15
5	1'30
6	1'45
7	1'60
8	1'75
9	1'90
10 o més	2'00

- b) En el mateix cas de l'epígraf anterior, si els sol·licitants no arriben al mínim d'ingressos exigible, tendran dret a fer que se'ls apliqui el mateix coeficient corrector.

Article 13

1. Perquè es pugui sol·licitar l'adjudicació "a precario" de vivendes de protecció oficial de promoció pública, és necessari reunir, a més dels requisits exigits amb caràcter general, tots aquests altres:

- a) No comptar amb ingressos familiars suficients per a sol·licitar la vivenda en règim de propietat o de lloguer, amb els índexs correctors prevists a l'article anterior.
- b) Que el sol·licitant, en el moment de formular la sol·licitud, hagi residit en el municipi interessat un mínim de dos anys, la qual cosa s'ha d'acreditar mitjançant l'aportació de document fefaent.

2. L'adjudicació "a precario" solament es pot concedir per un termini màxim d'un any, prorrogable per un altre any més mitjançant la presentació d'una altra sol·licitud que acrediti la persistència dels motius que originaren la primera adjudicació.

Article 14

No poden accedir, per qualsevol títol, a una vivenda de promoció pública aquells sol·licitants que comptin amb un o més membres de la unitat familiar que disposin de vivenda en propietat, usdefruit o amb renda inferior al 30% dels ingressos familiars.

Article 15

1. Les sol·licituds de vivenda en primera ocupació s'han de formalitzar per mitjà d'impresos normalitzats facilitats per la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, la qual, per la seva banda, els ha de remetre als Ajuntaments i a l'organisme competent en matèria d'emigració per motius laborals perquè en facin la distribució.

2. Una vegada complimentada la sol·licitud, s'ha de presentar davant l'Ajuntament interessat on resideix el sol·licitant i, en el cas dels emigrants, davant la Delegació Consular, la qual la remetrà directament a l'Ajuntament al territori del qual se situa la promoció objecte de l'adjudicació.

Les sol·licituds s'han de presentar per exemplar duplicat, un dels quals s'ha de retornar a l'interessat, havent-ne formalitzat l'entrada al registre corresponent.

Article 16

A les sol·licituds, s'hi han d'adjuntar els documents següents:

- a) Per a acreditar les dades personals del sol·licitant:
- Fotocòpia del D.N.I.
 - Llibre de família o fotocòpia degudament compulsada.
 - Certificat municipal d'empadronament o de convivència.
 - Certificat de residència, amb expressió d'alta i baixa en el Municipi.
 - En el cas dels emigrants, certificat de residència a l'estranger.
 - Justificació de la subnormalitat, incapacitat o malaltia, en cas que hagi estat al·legada.

- Certificat mèdic, expedit en model oficial o per la Seguretat Social, acreditatiu que qualcuna de les components de la unitat familiar es troba en període de gestació, quan es doni aquesta circumstància.
- b) Per a acreditar les dades econòmiques:
 - Contracte de treball del sol·licitant i dels familiars que integren la unitat familiar o llicència fiscal en el cas de treballadors autònoms.
 - Si és el cas, certificació de l'organisme competent que els membres de la unitat familiar en edat laboral que no treballen es troben efectivament en aquesta situació.
 - Certificació de l'I.N.S.S. o de l'organisme competent, acreditativa que el sol·licitant i els components de la unitat familiar no consten com a donats d'alta a la Seguretat Social.
 - Declaració de l'impost sobre la renda corresponent al darrer exercici o declaració jurada d'estar-ne exempt.
 - Certificat expedit per organisme oficial competent en cas de jubilació, invalidesa professional o permanent, atur, assistència social, viduatge, orfenesa, o qualsevol altra situació per la qual es percebi prestació econòmica periòdica.
 - Qualsevol document que l'òrgan encarregat de la tramitació de la sol·licitud consideri necessari per a la comprovació de la realitat de les dades econòmiques al·legades pel sol·licitant. A aquest efecte, se'l requerirà perquè en faci la presentació en un termini no superior a deu dies.
- c) Per a acreditar les circumstàncies de la vivenda:
 - Fotocòpia del contracte d'arrendament, si és el cas.
 - Justificant, si és el cas, de no tenir vivenda i de trobar-se acollit en un establiment de beneficència, rellogat, en sotsarrendament, hostatge, convivència amb altres familiars, en precari, allotjament provisional o situacions similars.
 - Document acreditatiu d'haver-se iniciat expedient de desnonament judicial o administratiu. En cap cas no es considerarà suficient el simple requeriment notarial, sinó que serà imprescindible que l'expedient s'hagi iniciat davant el jutjat o l'organisme competent de l'Administració.
 - Informe sobre habitabilitat de la vivenda que ocupa el sol·licitant, si la demanda de la nova vivenda té com a motiu el de patir deficiències d'habitabilitat.
 - Així mateix s'hi poden adjuntar tots els documents que el sol·licitant consideri convenients per a provar millor el dret que té a la vivenda que sol·licita.

Article 17

1. Els Ajuntaments admetran a tràmit les sol·licituds que reuneixin els requisits exigits i que es presentin dins el termini establert per la Comissió.

2. Els Ajuntaments han de procedir a comprovar les dades i els documents aportats pels mitjans de prova que considerin pertinents i han d'atorgar un termini de deu dies per a esmenar els errors o les omissions que les sol·licituds puguin presentar. En tots els casos en quedaran excloses automàticament les sol·licituds que contenguin falsedat en alguna de les dades.

3. Per a comprovar la inadequació de la vivenda a la composició familiar del sol·licitant, s'ha de tenir en compte el nombre de components de la unitat familiar i el nombre de persones que pot albergar la vivenda que aquesta ocupa i s'ha de tenir present a aquests efectes el sexe dels components de la dita unitat familiar.

Article 18

1. Les sol·licituds que hagin estat admeses a tràmit per l'Ajuntament o pels Ajuntaments han de ser puntuades per aquests, d'acord amb el barem inclòs a l'annex del Decret present.

Les circumstàncies al·legades a la sol·licitud, juntament amb les modificacions que, per errors o omissions, s'hi hagin introduït a requeriment de la Corporació Municipal, són les que s'han de prendre en consideració per a procedir a puntuar. En el supòsit que s'hagi acreditat l'embaràs de qualsevol dels components de la unitat familiar i que el naixement s'ha de produir abans de l'adjudicació definitiva s'ha de tenir en compte a efectes d'aplicació del barem de puntuació, havent aportat prèviament a l'expedient la inscripció del nou nat al llibre de família corresponent.

2. Una vegada realitzada la puntuació, l'Ajuntament o Ajuntaments han de remetre els expedients a la Comissió en el termini de tres mesos, comptadors des de la finalització del termini d'admissió de sol·licituds, juntament amb la puntuació atorgada a cadascuna d'aquestes.

Havent transcorregut el termini de tres mesos esmentat abans, la Comissió pot acordar de concedir-ne una pròrroga o bé de sol·licitar-ne la competència.

3. Les llistes generals provisionals elaborades per la Comissió s'han de remetre, en un termini no superior a deu dies a l'Ajuntament o Ajuntaments interessats perquè les exposin als taulers d'anuncis durant un termini de quinze dies, durant el qual hi poden fer al·legacions en contra tant els sol·licitants inclosos a les llistes que es considerin perjudicats, com aquells altres que no hi figurin per no haver estat acceptada a tràmit la sol·licitud que presentaren.

Les reclamacions s'han de presentar davant la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, la qual les elevarà a la Comissió amb l'informe oportú del Servei de Promoció de la Vivenda, el qual haurà d'haver estat emès en un termini no superior a quinze dies.

4. La Comissió, en el termini d'un mes, comptador des de la finalització del període de reclamacions i a la vista de l'informe del Servei de Promoció de la Vivenda, ha de resoldre allò que sigui procedent i ha d'ordenar a aquest darrer organisme la confecció de les llistes definitives d'adjudicataris.

En el supòsit que es produís igualtat de puntuació, han de ser preferits els sol·licitants que tenguin major nombre de familiars al seu càrrec i, si es produïa un altre empat, els qui hagin acreditat menors ingressos familiars. Els empats ulteriors que es puguin produir s'han de dirimir per mitjà de sorteig, al qual hi han de ser convidats els sol·licitants afectats.

Article 19

Una vegada que s'hauran seleccionat els sol·licitants d'acord amb la puntuació obtinguda i als contingents exposats, de conformitat amb el que disposa l'apartat 4 de l'article 18 d'aquest Decret, el Servei de Promoció de la Vivenda ha d'elaborar les llistes definitives d'adjudicació. A aquest efecte, s'ha d'adjudicar a cada sol·licitant seleccionat la vivenda més adequada a la composició familiar que tengui i a les característiques dels futurs ocupants que s'hagin acreditat a l'expedient. Al mateix temps, s'ha de confeccionar una llista d'espera per a aquells sol·licitants que no hagin

aconseguit el mínim de puntuació per a l'adjudicació de vivenda en aquesta primera fase.

Article 20

Les llistes definitives elaborades de conformitat amb el que disposa l'article anterior s'han de remetre a l'Ajuntament o Ajuntaments interessats perquè els exposin als taulers d'anuncis per termini d'un mes, fet que s'ha de fer públic per mitjà de la inserció de la nota corresponent en un dels periòdics de més difusió a l'àmbit insular on radiquin les vivendes a adjudicar.

Article 21

Els sol·licitants que figurin a la llista d'espera poden formular dins el termini assenyalat d'un mes la reclamació que considerin oportuna en defensa dels seus legítims interessos davant la mateixa Comissió d'Adjudicació de Vivendes, la resolució de la qual esgotarà la via administrativa.

Article 22

1. Havent transcorregut el termini de presentació de reclamacions i havent-se'n resolt les formulades, la Comissió a través del Servei de Promoció de la Vivenda, ha de procedir a notificar individualment als interessats l'adjudicació de la vivenda que els haurà correspost, tot fent-hi constar:

- a) Situació de la vivenda.
- b) Superfície útil.
- c) Preu de venda o de renda.
- d) Règim d'adjudicació, tot indicant-hi si és a títol de propietat, lloguer o precari.

Per a la fixació del preu de venda s'ha de tenir en compte la legislació especial sobre beneficis atorgats a les famílies nombroses.

En aquells casos d'adjudicació en renda en què el sol·licitant, a causa dels escassos ingressos familiars i de la composició familiar, no pugui abonar la totalitat del lloguer a satisfer per la vivenda adjudicada, aquesta es podrà reduir —si prèviament ho acorda així la Comissió— en la forma, amb els requisits i en les quantitats que es determinaran a l'Ordre que, en desplegament d'aquest Decret, dictarà el Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori.

La reducció del preu de lloguer no pot esser extensible en cap cas a les despeses comunitàries ni a les particulars de la vivenda adjudicada.

Tan aviat com desapareguin la causa o el motiu origen de la reducció de la renda, l'adjudicatari l'haurà de satisfer totalment.

2. L'adjudicatari ha d'acceptar la vivenda o hi ha de renunciar en el termini de deu dies, a comptar des de la data de la notificació de l'adjudicació, i no hi tindrà dret, si no en manifestava l'acceptació o la renúncia en el termini assenyalat.

En el supòsit que no trobassin l'adjudicatari al domicili que consta a la sol·licitud, l'adjudicació es notificarà d'acord amb el que es preveu a l'article 80 de la Llei de Procediment Administratiu.

Si durant la tramitació de l'expedient el sol·licitant canvia de domicili, ho haurà de posar en coneixement de l'Administració actuant a efectes de notificacions.

3. Si les vivendes no són acceptades pels adjudicataris expressament o tàcitament, s'adjudicaran als sol·licitants en llista d'espera pel mateix ordre que hi figurin i tenint en compte sempre la composició familiar que tinguin.

4. Una vegada adjudicada la vivenda, no es pot procedir a fer-ne el canvi, llevat que, prèvia la petició raonada formulada per escrit i amb la conformitat, si és el cas, de l'altre adjudicatari, la Comissió acordi d'acceptar el canvi sol·licitat.

Article 23

Si les vivendes adjudicades es troben en fase de construcció, la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori n'atorgarà títol administratiu on es faran constar les condicions que han de regir l'adjudicació de la vivenda. En aquest moment els adjudicataris han d'abonar les quantitats que en concepte de dipòsit o fiança establirà la Comissió per a cada promoció o tipus de vivenda.

Article 24

1. Una vegada finalitzada la construcció de les vivendes, se n'ha de formalitzar l'adjudicació, atorgant els corresponents contractes de compra-venda, lloguer o cessió en precari. Els contractes de compra-venda es poden formalitzar directament en escriptura pública.

L'eficàcia dels contractes ha de quedar expressament sotmesa a la condició suspensiva per la qual el mateix adjudicatari ha d'ocupar la vivenda en el termini d'un mes a comptar des del lliurament de les claus, tret del cas dels emigrants, per als quals el termini és de dotze mesos. Durant aquest termini i, en qualsevol cas, fins que no es produirà l'ocupació efectiva de la vivenda, l'administració en conservarà la possessió civil i, a més, podrà fer ús de les mesures previstes a la legislació de vivendes de protecció oficial, així com de les que hi puguin esser d'aplicació per via de Llei aprovada pel Parlament de les Illes Balears o per Decret del Consell de Govern.

Si no s'acompleix la condició suspensiva, com a tràmit previ a la nova adjudicació de la vivenda, s'ha de donar audiència a l'interessat perquè en un termini no superior a vuit dies hi al·legui allò que consideri oportú en defensa dels seus legítims interessos.

2. S'ha de considerar automàticament decaigut en el dret d'adjudicació de la vivenda aquell sol·licitant que no l'ocupi directament i que la cedeixi, a títol oneros o gratuït, a una altra persona o família. A tots els efectes, aquests darrers tenen la consideració d'ocupants sense títol legal a l'objecte de procedir-ne al llançament.

3. El preu ajornat en la venda de vivendes s'ha de garantir per mitjà de la constitució d'una hipoteca o condició resolutòria per impagament de qualsevol de les quantitats ajornades en el venciment convingut, a elecció de l'Ens públic titular de la promoció.

No obstant, l'Entitat titular pot acceptar, en substitució del que s'ha assenyalat abans, el pagament del preu ajornat per una entitat oficial de crèdit amb efectes alliberadors per al comprador.

4. Les quantitats ajornades s'han de lliurar de conformitat amb les taules d'amortització que aprovarà la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori.

Els preus d'arrendament han de ser fixats també per la mateixa Comissió d'acord amb les disposicions vigents al respecte a la resta de l'Estat espanyol per a les Vivendes de Promoció Pública i s'han de pactar també els increments que per aquest concepte hi siguin legalment d'aplicació.

5. Si les vivendes s'adjudiquen en propietat, s'haurà de constituir la Comunitat de Propietaris en la forma i amb els requisits exigits per la Llei de Propietat Horitzontal.

En el supòsit que l'Administració mantengui la titularitat dominical de vivendes per a fer-ne cessió en arrendament o precari, haurà de formar part de la dita comunitat en la proporció de vivendes de què sigui titular.

6. Si la promoció s'adjudica íntegrament en règim d'arrendament o precari, els adjudicataris hauran de constituir la corresponent Associació de Veïnats i n'hauran de nomenar un President que serveixi d'interlocutor davant l'Ens titular de les vivendes.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

En tot allò que no s'hagi previst en aquest Decret, hi serà d'aplicació la normativa dictada per a la resta de l'Estat espanyol sobre Vivendes de Protecció Oficial de Promoció Pública.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Aquest Decret entrarà en vigor el mateix dia que es publicarà al *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*.

Disposició final segona

Els expedients d'adjudicació de vivendes de promoció pública que s'hagin iniciat abans que aquest Decret hagi entrat en vigor s'han de regir per la normativa estatal.

Disposició final tercera

La Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori dictarà les Ordres que consideri oportunes en desplegament del Decret present.

ANNEX³

BAREM D'APLICACIÓ A LA SOL·LICITUD DE VIVENDES PÚBLIQUES

³ Vegeu [BOCAIB núm. 21, de 10 de juliol de 1986](#).