

DECRET LLEI 4/2021, DE 3 DE MAIG, PER IMPULSAR I AGILITZAR LA TRAMITACIÓ D'AJUDES I ALTRES ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE¹

*([BOIB núm. 58, de 4 de maig de 2021](#);
correcció d'errades [BOIB núm. 59, de 6 de maig de 2021](#))*

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

La situació causada per la crisi econòmica i social derivada de la pandèmia de la COVID-19 ha agreujat la problemàtica de l'accés a l'habitatge a les Illes Balears que va motivar el desplegament i l'aprovació de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. Així, destaca l'exposició de motius de la Llei els greus efectes que va tenir l'esclat de la bombolla immobiliària i la necessitat de dotar de noves eines i mecanismes les administracions públiques per avançar en la garantia d'aquest dret essencial a l'habitatge.

Amb la Llei 5/2018 es va incorporar la política pública d'habitatge com a element essencial de l'agenda política i es va establir un marc legal adequat per donar una resposta integral i coherent sobre les actuacions que cal fer a les Illes Balears per atendre la problemàtica de l'habitatge amb caràcter general, com també es va donar cobertura a d'altres accions més conjunturals per donar resposta a la realitat social llavors existent.

El Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, a l'exposició de motius exposa l'increment observat en els preus de l'habitatge i demostra que les dificultats en l'accés a l'habitatge afecten els sectors de població més desfavorits, però també la classe mitjana, atès que no hi ha un mercat, ni de compra ni de lloguer, assequible. Es conclou que existeix una escassetat generalitzada d'habitatges a la qual no està donant una resposta adequada el mercat, alhora que es registra un elevat nombre de persones inscrites com a demandants d'habitatge protegit en règim de lloguer. Es destaca també el nombre de desnonaments, dels quals una mica més de tres quarts parts corresponien a impagaments de lloguer, i els restants a execucions hipotecàries.

Constatada la necessitat de potenciar i incrementar el parc públic d'habitatge protegit, mitjançant el Decret Llei 3/2020 s'adopten mesures extraordinàries orientades a donar una resposta ràpida i efectiva per permetre ampliar l'oferta d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer social i fomentar la construcció d'allotjaments de dotació. Amb aquest objectiu el Decret Llei introdueix a la Llei 5/2018, entre d'altres modificacions, una sèrie de mesures legislatives adreçades a incrementar el parc públic d'habitatges mitjançant la incorporació dels drets d'adquisició preferent a favor de l'Administració autonòmica respecte de les transmissions entre grans tenidors d'habitatges i terrenys adquirits en processos judicials o extrajudicials o d'habitatges desocupats.

¹ Aquest Decret Llei ha estat validat per Resolució del Parlament de les Illes Balears (RGE núm. 4709/21) ([BOIB núm. 76, de 8 de juny de 2021](#)).

Setmanes després d'aprovar-se el Decret Llei esmentat, la irrupció de la pandèmia va alterar significativament la situació de partida i les previsions que varen servir de premisses per adoptar les mesures legals esmentades. Així, els efectes sobre l'activitat econòmica i les repercussions en l'atur i la pèrdua de capacitat adquisitiva han originat un increment de les persones que es troben en situació de vulnerabilitat en matèria d'habitatge.

En aquest sentit, l'adopció de les mesures extraordinàries vinculades a la pandèmia i la situació d'incertesa generada en l'àmbit nacional i internacional han afectat molt negativament el sector serveis en general, i la indústria turística en particular, la qual cosa repercuteix de forma directa en el conjunt de l'economia i el mercat laboral. En conclusió, ens trobam davant una economia que s'ha vist afectada de forma significativa, un consum intern que s'ha reduït i uns mercats turístics emissors amb restriccions i poc dinàmics, la qual cosa ha impactat en el mercat laboral i, per tant, en la renda de les famílies.

Aquest escenari imprevisible i sobtat ha ocasionat que, en matèria d'habitatge, s'hagin destinat més recursos i esforços públics per concedir amb major agilitat les ajudes per al lloguer, i que s'hagin duit a terme també convocatòries específiques per a persones afectades per la COVID-19. Així, en el marc del context descrit, la Conselleria de Mobilitat i Habitatge ha rebut 1.992 sol·licituds d'ajudes per al lloguer en la convocatòria especial derivada de la COVID-19, ajudes diferents de les ajudes de lloguer ordinàries convocades cada any i que s'han destinat a persones afectades negativament en l'àmbit socioeconòmic per la COVID-19.

En el Decret Llei autonòmic 6/2020, d'1 d'abril, pel qual s'estableixen mesures socials urgents per pal·liar els efectes de la situació creada per la COVID-19 i de foment de la investigació sanitària, ja es varen introduir mesures de simplificació administrativa en la tramitació de les ajudes de lloguer, que finalitzaven amb la convocatòria de 2020, a l'efecte d'agilitzar al màxim el procediment de concessió i pagament.

Atès l'increment més que considerable de sol·licituds en els darrers anys i l'augment que es preveu de manera imminent, es fa imprescindible donar continuïtat a aquest esforç de simplificació administrativa, ja iniciat, de cara a les properes convocatòries d'ajudes en matèria d'habitatge.

Pel que fa a les ajudes ordinàries de lloguer, el nombre de sol·licituds l'any 2020 és el major registrat mai, amb 8.215, i suposa un increment molt significatiu, de més del 58 % respecte de les de 2019, any en què 5.201 persones demanaren l'ajuda. L'any 2018 varen ser 4.763 les persones que la demanaren en la convocatòria ordinària, més 357 en la convocatòria extraordinària. En aquest sentit, cal considerar que el nombre de sol·licituds de l'ajuda de lloguer d'habitatge ha passat de 2.096 l'any 2015 a 10.187 l'any 2020, la qual cosa suposa que pràcticament s'han multiplicat per quatre en només cinc anys. La Conselleria de Mobilitat i Habitatge ha destinat la totalitat dels recursos del Pla Estatal d'Habitatge corresponents a l'any 2020 a les ajudes de lloguer, fet que es repetirà l'any 2021.

Atesa la problemàtica de vulnerabilitat econòmica i social derivada de la crisi ocasionada per la COVID-19, per a l'any 2021 es preveu que el nombre de sol·licituds respecte del 2020 es veurà incrementat notablement, és a dir, hi haurà un augment de sol·licituds per part de persones que, abans de la crisi de la COVID-19, no complien els

requisits d'aquestes ajudes, però que sí es troben actualment en les circumstàncies econòmiques i socials que els fan potencials sol·licitants.

D'altra banda, el nombre d'habitatges que ha rebut l'ajuda en matèria de conservació i rehabilitació d'habitatges per millorar la seguretat d'utilització, l'accessibilitat, l'eficiència energètica i la sostenibilitat ha passat de 172 l'any 2015 a 4.722 l'any 2018 (s'ha passat de 51 sol·licituds el 2015 a 487 l'any 2018), i es preveu l'arribada de fons destinats a la rehabilitació d'habitatges, edificis d'habitatges i àrees degradades per a la regeneració d'aquests.

Per aquest motiu, es requereix un règim especial de concessió de subvencions en matèria d'habitatge que permeti establir un procediment molt més àgil i simplificat i possibiliti la reducció dels terminis a l'efecte que aquestes ajudes arribin als beneficiaris com més aviat millor.

D'altra banda, amb relació al dipòsit de les fiances de lloguer, s'ha detectat un problema per concedir les ajudes de lloguer, com és l'exigència d'acreditar el dipòsit de la fiança per sol·licitar, tramitar i concedir les ajudes que s'atorguin a favor dels arrendataris. Aquesta exigència impedeix a molts d'arrendataris d'accedir a les ajudes a causa de l'incompliment del deure dels arrendadors. Es considera, per tant, urgent i necessari eliminar aquest requisit per poder concedir les ajudes al nombre màxim de persones que compleixen els requisits, com ja es va fer de forma extraordinària en les convocatòries de l'any 2020.

Pel que fa als programes d'ajudes per al lloguer que gestiona la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, aquests s'adrecen a beneficiaris que ja disposen d'un contracte vigent de lloguer d'un habitatge i els ajuts són per facilitar el pagament de les rendes.

La crisi econòmica i social per la COVID-19 ha incrementat, com s'ha exposat, el nombre de desnonaments i llançaments iniciats per impagament dels lloguers o per ocupació d'habitatges. Bona part d'aquests procediments judicials que afecten persones en situació de vulnerabilitat econòmica es troba suspesa actualment en virtut del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19, mesura extraordinària vinculada a l'estat d'alarma i que, per tant, no té una vigència indefinida. L'increment previsible de sol·licituds d'habitatge que es produirà quan desaparegui aquesta suspensió fa imprescindible una actuació decidida i urgent de les administracions públiques per donar-li resposta.

Per pal·liar aquesta situació, la Conselleria de Mobilitat i Habitatge impulsa la cessió temporal dels habitatges desocupats que pertanyen a grans tenidors, a l'efecte de destinar-los a lloguer social, promou la construcció d'habitatges protegits i exerceix el dret d'adquisició preferent que preveu la Llei 5/2018 amb la finalitat d'incrementar el patrimoni públic de l'habitatge. D'altra banda, s'han signat convenis de col·laboració amb diverses administracions públiques, mitjançant els quals s'han posat a disposició 67 habitatges públics perquè les diferents administracions, en el marc de les seves competències, puguin oferir una alternativa d'habitatge als diferents col·lectius vulnerables als quals atenen i 13 habitatges més per tal de crear una xarxa d'allotjament de caràcter transitori per poder donar cobertura a les necessitat temporals d'habitatge derivades de situacions d'emergència.

Entre 2020 i 2021 el parc d'habitatges de gestió pública s'incrementarà en com a mínim 1.118 habitatges, dels quals 902 corresponen a noves promocions d'habitatge protegit per part de l'IBAVI. Això suposarà un increment molt significatiu del parc

d'habitatges públics destinats a lloguer social, però tot i les mesures adoptades, la demanda d'habitatges protegits a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears excedeix en molt l'oferta d'habitatge públic.

Per aquest motiu, i amb la finalitat d'ampliar el parc públic d'habitatge en propietat o en cessió d'ús, durant el 2020 s'han posat a disposició de l'IBAVI 3 milions d'euros destinats a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'habitatges de grans tenidors i 2 milions d'euros per atendre les indemnitzacions que s'han de pagar als grans tenidors com a compensació per a la cessió temporal d'habitatges desocupats. Durant el 2021 s'han incrementat encara més les partides destinades a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'immobles de grans tenidors i, així, el primer trimestre del 2021 s'ha transferit a l'IBAVI la quantitat total de 5,4 milions d'euros per a aquesta finalitat.

Des de l'aprovació del Decret Llei 3/2020 s'han rebut notificacions per exercir el dret de tanteig o retracte amb relació a la transmissió de 853 immobles de grans tenidors, 62 durant el 2020 i 791 el 2021. L'Administració autonòmica, a través de l'IBAVI, ha acordat durant aquest temps l'adquisició de 38 immobles de grans tenidors per un valor proper a 4,2 milions d'euros i hi ha altres expedients en tràmit.

L'experiència adquirida en la tramitació d'aquests expedients i l'augment del volum de notificacions de transmissions subjectes fa palesa la necessitat de millorar l'eficiència i eficàcia dels drets de tanteig i retracte sobre habitatges i sòl dels grans tenidors. En aquest sentit és precís maximitzar les opcions d'ampliar el parc públic d'habitatge i incorporar la possibilitat que els habitatges o el sòl que no compri l'Administració autonòmica puguin adquirir-los els consells insulars, els ajuntaments i altres entitats de capital majoritàriament públic. També cal millorar la regulació d'aquests drets per adaptar els terminis i tràmits a l'experiència pràctica adquirida. És necessari també aclarir la redacció per resoldre els dubtes interpretatius plantejats pels grans tenidors durant l'aplicació d'aquests preceptes i facilitar-ne el compliment.

Pel que fa als expedients relatius a la cessió d'ús dels habitatges desocupats, és també necessari millorar aspectes puntuals de la regulació atès que s'han presentat problemes pràctics, degut en molts casos a la manca de col·laboració dels grans tenidors propietaris a facilitar la informació requerida per al Registre d'habitatges desocupats i l'accés als habitatges per part del personal inspector.

Pel que fa a la situació de l'habitatge protegit, es fa necessari donar un impuls normatiu que faciliti la promoció pública i privada i, d'altra banda, dotar l'Administració de noves eines que permetin donar resposta a situacions en què no es compleixi la funció social d'aquest.

Es requereix també una regulació transitòria per incorporar a la Llei 5/2018 el termini i la forma en què s'ha d'efectuar el dipòsit de les fiances d'arrendament, com també les exigències establertes en la disposició addicional tercera de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, modificada per l'article 1.15 del Reial decret Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, per afavorir la transparència i facilitar l'intercanvi d'informació per exercir les polítiques públiques.

Pel que fa al règim sancionador, i per fer més efectives les actuacions inspectores, es fa precís també actualitzar la capacitat d'intervenció de la inspecció i dotar el personal inspector de les eines adequades per comprovar el compliment de la normativa, com també modificar la regulació de l'incompliment del deure de col·laboració. Així mateix, davant de noves conductes detectades d'incompliment de la

normativa en matèria d'habitatge, és necessari ampliar els supòsits de determinats tipus infractors prevists i tipificar també noves infraccions, com són les relatives a l'exercici de l'activitat immobiliària. L'experiència pràctica derivada dels procediments sancionadors tramitats fins ara ha evidenciat la necessitat de millorar la regulació de les sancions complementàries i de les multes coercitives no sancionadores per millorar-ne l'efectivitat.

Els principis i les eines que preveu la Llei 5/2018 són adequats per a les finalitats previstes, però s'han de complementar amb noves mesures per atendre les necessitats conjunturals descrites.

Finalment, l'article 8 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, ha permès l'activitat de la construcció durant tot l'any 2020, sense les restriccions habituals a l'estiu, a causa de la pandèmia i dels efectes del confinament. Atès que la vigència està a punt d'acabar i, davant la incertesa de quan s'iniciarà de forma generalitzada la temporada turística, és necessari prorrogar aquesta mesura de forma efectiva durant el mes de maig i la primera quinzena de juny de 2021, per mantenir l'activitat de la construcció, com a sector generador de feina i dinamitzador de l'economia. Aquesta pròrroga, a més, permetrà mantenir el ritme de construcció de les promocions d'habitatges, tant públics com privats.

Ateses les consideracions anteriors, la situació descrita demanda l'adopció urgent de les mesures legislatives necessàries, en forma de decret llei, per permetre a les administracions públiques garantir el dret a un habitatge digne i adequat per als ciutadans de les Illes Balears, en especial per a les persones en situació de vulnerabilitat.

II

Aquest Decret llei té per objecte establir un règim especial de subvencions en matèria d'habitatge que s'aplica, des de l'entrada en vigor, a la concessió d'ajudes en matèria d'habitatge que dugui a terme l'Administració de la Comunitat Autònoma, en el marc dels plans estatals o autonòmics d'habitatge.

Aquest règim especial té per finalitat agilitzar la tramitació de les ajudes en matèria d'habitatge i possibilita una major celeritat en el pagament amb la màxima eficàcia i eficiència en l'assignació dels recursos públics, respectant, en tot cas, els principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat i no discriminació. A aquest efecte es regula el procediment d'aprovació i contingut de les bases reguladores i de les convocatòries d'ajudes, i s'estableixen regles especials de gestió d'aquestes subvencions, de manera que es permet reduir-ne considerablement la tramitació.

Amb aquest Decret llei també s'aproven modificacions puntuals de la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatge de les Illes Balears; del Decret llei 3/2020, 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge; del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors, i del Decret 22/1989, de 22 de febrer, regulador de la creació de paper fiança, de l'obligació de constituir fiances d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances.

La disposició final primera modifica la Llei 5/2018 per introduir, entre d'altres, mesures d'impuls i agilització de determinats procediments i actuacions en matèria d'habitatge, i també per donar compliment a l'Acord de la Comissió Bilateral Administració General de l'Estat - Comunitat Autònoma de les Illes Balears amb relació a les discrepàncies suscitées amb relació al Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, acord publicat el 8 d'abril de 2021.

Respecte dels habitatges protegits, s'estableix que en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears no són d'aplicació les antigues normes tècniques estatals de disseny i qualitat específicament aplicables als habitatges protegits, que han quedat superades per altres normatives més recents; es prohibeix la cessió d'ús total o parcial dels habitatges protegits sense autorització; i també es preveu que els habitatges de protecció oficial aollits a règims anteriors al Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges de protecció oficial, que no estan subjectes a cap limitació en el preu de venda, tampoc no estan subjectes al límits màxims d'ingressos de la unitat de convivència que permeti l'accés a l'habitatge protegit. S'incorpora també una nova disposició transitòria a la Llei 5/2018 per regular els preus màxims de venda i renda i límits màxims d'ingressos per habitatge protegit. En aquesta norma es preveu que mentre no es desplegui reglamentàriament la normativa específica autonòmica en matèria de preus màxims de venda i lloguer dels habitatges protegits, per acord del Consell de Govern es podrà aprovar la declaració de nous àmbits territorials de preu màxim superior, o de modificació dels existents, a proposta dels ajuntaments interessats. En matèria d'habitatges protegits s'afegeixen finalment dues noves infraccions, consistentes a incomplir l'obligació d'inscripció en el Registre d'habitatges protegits en qualsevol dels supòsits de l'article 71.3. i sotsarrendar o cedir l'ús total o parcial dels habitatges protegits sense autorització.

D'altra banda, es modifiquen determinats aspectes de la regulació dels drets d'adquisició preferent establerts a favor de l'Administració així com de la regulació dels habitatges desocupats.

Pel que fa a la regulació dels drets d'adquisició preferent, s'incorporen canvis i novetats amb relació a totes les transmissions subjectes a tanteig i retracte i s'incorporen noves infraccions. Es modifica l'article 26 *quater* de la Llei 5/2018 pel que fa a la relació a les transmissions entre grans tenidors respecte d'habitatges i terrenys adquirits en processos judicials o extrajudicials, per clarificar qüestions interpretatives que s'han suscitat durant l'aplicació de la Llei. Com a novetat per destacar s'incorpora la possibilitat de cedir aquest dret d'adquisició preferent a altres administracions i empreses de capital majoritàriament públic a través de conveni.

D'altra banda, aprofitant l'experiència adquirida en la posada en marxa d'aquestes mesures i per resoldre els problemes identificats, s'han traslladat les normes sobre procediment a dos nous articles que s'incorporen a la Llei per regular l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que són els articles 26 *quinquies* i 26 *sexies* respectivament, els quals regulen més detalladament els tràmits que s'han de seguir per exercir aquests drets. En aquest sentit es modifica també l'apartat 4 de l'article 36 de la Llei 5/2018, per adaptar les concordances.

Amb relació a les transmissions d'habitatges protegits es modifica l'article 75 *sexies* de la Llei 5/2018, per ampliar el termini per exercir el dret de retracte, que passa a ser de tres mesos, com també per regular més detalladament el procediment per evitar els problemes observats a la pràctica.

Es destaca la modificació del règim sancionador que inclou l'ampliació de supòsits d'infracció. Concretament, es modifiquen la lletra *n)* de l'article 87 i la lletra *s)* de l'article 88, i també s'afegeixen quatre nous tipus a les lletres *w)*, *x)*, *y)* i *z)* de l'article 88 de la Llei 5/2018.

Pel que fa als habitatges desocupats s'afegeix a l'article 39 de la Llei 5/2018 l'obligació dels grans tenidors de comunicar a qui han venut els habitatges desocupats inscrits, i es redueix el termini per comunicar els canvis de situació dels habitatges inscrits, que passa de tres mesos a un mes per mantenir actualitzat el Registre d'habitatges desocupats. També, per millorar la qualitat de la informació recollida en el Registre, s'incorpora a l'article 40 de la Llei 5/2018 una nova obligació als grans tenidors per tal que facilitin la documentació que requereixi la inspecció i també permetre l'accés físic als habitatges desocupats per fer totes les comprovacions adients.

S'afegeix una lletra, la *f)*, a l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei 5/2018, per incorporar de forma expressa l'obligació genèrica de col·laboració dels grans tenidors amb l'Administració.

Es reestructura l'article 42 per millorar-ne la qualitat i es modifica la referència que el màxim d'habitatges reclamables l'estableix el nombre de sol·licituds d'habitatge no ateses. A més, s'incorpora també aquí l'obligació dels grans tenidors d'aportar la informació que requereixi l'Administració i de facilitar l'accés als habitatges inscrits.

Finalment, en matèria de règim sancionador amb relació als habitatges desocupats es modifiquen les lletres *ab)* i *ad)* de l'article 87 de la Llei 5/2018, per adequar-les a les noves obligacions dels grans tenidors.

Una altra de les matèries regulades per aquest Decret Llei és la relativa al dipòsit de les fiances dels contractes de lloguer. Així, s'afegeix un nou paràgraf a l'article 59 de la Llei 5/2018, per establir que no és exigible l'acreditació del dipòsit de la fiança per sol·licitar, tramitar i concedir les ajudes per al lloguer que s'atorguin a favor dels arrendataris i que siguin convocades per qualsevol Administració pública de les Illes Balears.

També s'afegeix una nova disposició transitòria a la Llei 5/2018 per regular, de manera transitòria, el termini i la forma en què s'ha d'efectuar el dipòsit de les fiances d'arrendament. Alhora s'aprofita per incorporar les exigències establertes en la disposició addicional tercera de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, modificada per l'article 1.15 del Reial decret Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, per afavorir la transparència i facilitar l'intercanvi d'informació per exercir les polítiques públiques. Igualment es preveu que l'IBAVI pugui subscriure convenis de col·laboració amb altres entitats públiques o privades per gestionar i recaptar les fiances.

Es modifica també l'apartat 2 de l'article 90 de la Llei 5/2018, per eliminar el límit màxim de la sanció prevista per a la infracció greu tipificada a la lletra *ac)* de l'article 87, consistent en l'impagament per part dels grans tenidors de les despeses de la comunitat en les propietats sotmeses a règim de propietat horitzontal.

Finalment, s'inclouen altres modificacions del règim sancionador. Concretament es modifica l'article 82 de la Llei 5/2018 per actualitzar la capacitat d'intervenció de la inspecció i dotar el personal inspector de les eines adequades per poder dur a terme totes les actuacions necessàries per comprovar el compliment de la normativa. Així mateix, es modifiquen les infraccions previstes en les lletres *x)* i *ai)* de l'article 87 de la

Llei 5/2018, per incompliment del deure de col·laboració i les relatives a l'anunci o comercialització d'espais per destinar-los a habitatge de persones sense que aquests compleixin les condicions d'habitabilitat. S'afegeixen, també, les lletres *am*), *an*) i *ao*) de l'article 87 de la Llei 5/2018 per tipificar conductes infractores en matèria d'exercici de l'activitat immobiliària, tot i que l'aplicació dependrà d'un desplegament reglamentari posterior, ja iniciat. En darrer lloc, es modifiquen les sancions complementàries regulades en les lletres *c*) i *d*) de l'article 92 de la Llei 5/2018 i les multes coercitives no sancionadores de l'article 93 de la mateixa Llei.

Com a complement de les mesures legislatives adoptades en matèria d'habitatges protegits i d'habitatges desocupats, s'escometen diverses modificacions i derogacions de normes reglamentàries que han quedat afectades per la normativa sobrevinguda, que podria ser contradictòria. Es modifica també la redacció de la composició del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats, per actualitzar la terminologia a la normativa vigent. Aquestes modificacions i derogacions de normes reglamentàries són necessàries per eliminar les divergències en la normativa vigent i resoldre possibles buits normatius, per tal de garantir la màxima eficàcia en l'ingrés i la devolució de les fiances davant una situació d'especial sensibilitat econòmica i financera dels administrats. Els canvis es fan per mantenir únicament la part que requereix una regulació específica i eliminar tot allò que ja no és necessari i no se n'eleva el rang, atès que si convé, qualsevol modificació posterior d'aquests preceptes es podrà dur a terme mitjançant una modificació reglamentària.

La disposició final segona modifica l'article 13.5 del Decret Llei 3/2020, 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, en compliment de l'Acord de la Comissió Bilateral Administració General de l'Estat - Comunitat Autònoma de les Illes Balears abans esmentat. També s'afegeix un nou apartat a la disposició addicional sisena del mateix Decret Llei per preveure que la qualificació d'habitatge protegit dels habitatges promoguts per cooperatives d'habitatge en execució d'un dret de superfície o un altre dret d'aprofitament del sòl de titularitat pública, s'ha d'atorgar conforme al règim concertat previst en les bases del concurs públic corresponent, sempre que el procediment de licitació s'hagi iniciat abans del 6 de març de 2020.

La disposició final tercera modifica l'article 8 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, a l'efecte de prorrogar fins al 15 de juny de 2021 les exempcions de les limitacions temporals estivals relatives a la temporada turística que estiguin vigents a qualsevol normativa autonòmica, insular o municipal per a tot tipus d'obres d'edificació, modificació, reparació i enderrocaments, que podran prorrogar de forma motivada els ajuntaments si ho consideren oportú.

La disposició final quarta modifica el Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors. Concretament es modifiquen l'article 17.1 per aclarir la funció del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats, que té com a paper determinar el preu només en cas de discrepància, i l'article 24.1 per adequar la terminologia que es fa servir per designar els components d'aquest òrgan a la normativa aplicable. També s'estableix que el secretari té veu però no vot.

La disposició final cinquena modifica els articles 5, 6, 7 i 8 del Decret 22/1989, de 22 de febrer, regulador de la creació de paper fiança, de l'obligació de constituir fiances d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances, per adaptar aquest reglament a la normativa vigent i eliminar les referències que han quedat obsoletes per la normativa sobrevinguda, com és el cas del paper fiança.

III

El Decret llei té habilitació expressa en l'article 49 de l'Estatut d'autonomia i es dicta a l'empara de les competències que exerceix la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria d'habitatge, segons l'article 30.3, i també en les previstes en els apartats 4, 15 i 36 de l'article 30 de l'Estatut d'autonomia.

L'article 49 de l'Estatut d'autonomia permet al Govern dictar mesures legislatives provisionals, en forma de decret llei, en casos de necessitat extraordinària i urgent, les quals no poden afectar determinades matèries. Es tracta d'una figura inspirada en la que preveu l'article 86 de la Constitució espanyola i l'ús de la qual ha produït una extensa jurisprudència del Tribunal Constitucional. L'alt tribunal ha insistit en què la definició, per part dels òrgans polítics, d'una situació de necessitat extraordinària i urgent ha de ser explícita i raonada, i que ha d'existir una «connexió de sentit», o relació d'adequació, entre la situació excepcional i les mesures que es pretenguin adoptar, que han de ser idònies, concretes i d'eficàcia immediata. És exponent d'aquesta doctrina constitucional la Sentència núm. 12/2015, de 5 de febrer, on es recullen els reiterats pronunciaments de l'alt tribunal sobre la utilització d'aquest instrument normatiu.

Des de la Sentència núm. 137/2011, de 14 de setembre, el Tribunal Constitucional ha reconegut que la valoració de la necessitat extraordinària i urgent pot ser independent de la seva imprevisibilitat i, fins i tot, pot tenir origen en la inactivitat prèvia de l'Administració competent, sempre que hi concorri efectivament l'excepcionalitat de la situació. Així mateix, el Tribunal Constitucional, en la mateixa línia que l'anterior Sentència núm. 29/1986, de 20 de febrer, en la Sentència núm. 237/2012, de 13 de desembre, raona que no s'ha de confondre l'eficàcia immediata de la norma provisional amb la seva execució instantània i, per tant, s'ha de permetre que les mesures adoptades amb caràcter d'urgència incloguin un posterior desplegament normatiu i d'actuacions administratives d'execució d'aquelles.

La Sentència del Tribunal Constitucional (STC) 61/2018, de 7 de juny de 2018, considera constitucionals les disposicions d'un decret llei que tenen per objecte adaptar a l'interès general la regulació existent d'una matèria determinada, encara que la pretensió fos resoldre una situació de caràcter estructural i no conjuntural. Igualment s'accepta com a justificació la pretensió d'obtenir un tractament coherent i uniforme de les modificacions normatives que es proposen així com la coordinació dels seus efectes. En aquest sentit, el Tribunal Constitucional raona la constitucionalitat de les disposicions que tenen caràcter instrumental amb relació al contingut de la norma, en tant que es relacionen amb les finalitats perseguides i conformen un conjunt sistemàtic de reformes que adquireixen sentit en la seva visió global, i fa referència a les sentències del Tribunal Constitucional 23/1993, FFJJ 4 i 5; 93/2015, de 14 de maig, FFJJ 7 b) i 10, i 183/2016, de 3 de novembre.

Es compleix el requisit de la connexió de sentit entre les mesures adoptades i la situació d'urgència definida prèviament. Les mesures incorporades a aquest Decret llei

s'ajusten als objectius descrits i són coherents amb la situació de necessitat: dotar l'Administració d'instruments més eficaços que els previstos fins ara, a fi de concedir les ajudes en matèria d'habitatge amb més agilitat i celeritat, com també ampliar el parc públic d'habitatge públic amb la major urgència possible, per afrontar la demanda actual i facilitar solucions habitacionals als qui pateixen una situació d'emergència en l'àmbit de l'habitatge. Les mesures modifiquen de manera immediata la situació jurídica existent, en tant que des del mateix moment de l'entrada en vigor del Decret llei seran aplicables les seves disposicions sense necessitat de desplegament reglamentari.

Les mesures que s'adopten en aquest Decret llei tenen per finalitat coadjuvar a aconseguir el compliment del dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears, que es reconeix a l'article 22 de l'Estatut d'autonomia. Ateses les dades que s'han exposat, és necessari i urgent simplificar i abreujar tant com sigui possible el procés per aconseguir els objectius esmentats en un termini mínim i, així, satisfer les necessitats bàsiques i imperioses del conjunt dels ciutadans de les Illes Balears i de les persones en situació d'especial vulnerabilitat i altres col·lectius als quals van adreçades les polítiques d'habitatge.

La importància de cobrir aquesta necessitat bàsica i essencial de la població, determina la urgència de les mesures que s'han d'adoptar, que exigeixen un termini més breu que el que requereix la tramitació parlamentària de les lleis, tant pel procediment ordinari com pel d'urgència, i, en conseqüència, justifica la utilització de l'instrument del decret llei que preveu l'article 49 de la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears.

Aquest Decret llei compleix els requisits exigits per la jurisprudència constitucional per ser utilitzat, ja que les mesures que comprèn pretenen facilitar l'execució de les actuacions públiques per donar una resposta urgent a la demanda de serveis i prestacions en matèria d'habitatge.

La regulació d'un règim especial que permet un procediment més àgil per aprovar i gestionar les ajudes en matèria d'habitatge és adequada per atendre les necessitats actuals, atès el volum de peticions que es presenten i el que es preveu de manera imminent, i és adequat a la finalitat pretesa de fer arribar les ajudes a les persones que ho necessiten amb més celeritat.

D'altra banda, l'eliminació del requisit d'acreditar el dipòsit de les fiances de lloguer per accedir a les ajudes servirà per poder concedir les ajudes al màxim nombre de persones que compleixen els requisits. En matèria de fiances de lloguers, la regulació transitòria del dipòsit de les fiances afavorirà la transparència i facilitarà l'intercanvi d'informació per exercir les polítiques públiques d'habitatge.

Les mesures que es proposen amb relació als habitatges protegits també són adequades per coadjuvar a facilitar la promoció pública i privada i a dotar l'Administració de noves eines que permetin donar resposta a situacions d'incompliment de la seva funció social. En aquest sentit, queda superada la normativa tècnica que dificultava la construcció, es dota l'Administració autonòmica de les eines per delimitar o modificar les àrees geogràfiques als efectes d'aplicar els preus màxims de venda i renda i límits màxims d'ingressos per habitatge protegit, i s'adapta el règim únic per als habitatges protegits de nova construcció, per promoure la construcció privada. La modificació de la situació dels habitatges amb qualificació de cinquanta anys aollits a règims anteriors al Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, és

adequada per garantir que aquests compleixin la funció social que es persegueix i que també s'assoleix amb les mesures establertes amb relació a la cessió d'ús i les modificacions del règim sancionador.

La regulació que es proposa amb relació als drets d'adquisició preferent establerts a favor de l'Administració i el règim sancionador aplicable permetrà millorar l'eficiència i eficàcia dels drets de tanteig i retracte sobre habitatges i sòl dels grans tenidors, i maximitzar les opcions d'ampliar el parc públic d'habitatge. En aquest sentit, els canvis normatius pretenen fer més efectiva la tramitació i, a més, possibiliten que els habitatges o el sòl que no compli l'Administració autonòmica puguin ser adquirits pels consells insulars, els ajuntaments i altres entitats de capital majoritàriament públic. Aquestes mesures, juntament amb les que es proposen en matèria d'habitatge desocupat, que afecten els grans tenidors d'habitatge, ajudaran a atendre les sol·licituds d'habitatge de persones en situació de vulnerabilitat.

Els canvis proposats amb relació al règim sancionador permetran fer més efectives les actuacions inspectores, en la mesura que es reforcen la capacitat d'intervenció i les eines de la inspecció; també es modifica la regulació de l'incompliment del deure de col·laboració. Així mateix, davant de noves conductes detectades d'incompliment de la normativa en matèria d'habitatge, es proposa ampliar els supòsits de determinats tipus infractors prevists i tipificar també noves infraccions, com són les relatives a l'exercici de l'activitat immobiliària, entre d'altres millores que ajudaran el servei d'inspeccions i sancions a exercir les tasques de control exigides per la Llei 5/2018.

Pel que fa a la pròrroga de la vigència de determinades mesures de caràcter temporal per fer front als efectes de l'estat d'alarma (mesures temporals estivals) aquesta pròrroga permetrà mantenir el ritme de construcció de les promocions d'habitatges, tant públics com privats, alhora que mantenir l'activitat de la construcció, com a sector generador de feina i dinamitzador de l'economia en un context com l'actual, en què la incertesa de quan s'iniciarà de forma generalitzada la temporada turística fa que sigui adequat mantenir aquesta mesura temporal fins a mitjans de juny, data en què es preveu l'inici de les activitats turístiques.

Finalment, les modificacions proposades per complir els acords adoptats per la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat - Comunitat Autònoma de les Illes Balears, per resoldre les discrepàncies suscitées amb relació al Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, serviran no només per donar compliment a aquells acords sinó també per garantir la correcta tramitació dels plans especials de desenvolupament d'habitatges de titularitat pública per promoure habitatges i allotjaments públics, com també facilitar els lloguers socials que s'han d'oferir en aplicació de l'article 26 bis de la Llei de l'habitatge.

En definitiva, les mesures incorporades en aquest Decret Llei s'ajusten als objectius descrits i són coherents amb la situació de necessitat: dotar l'Administració d'instruments més eficaços que els prevists fins ara, a fi de concedir les ajudes en matèria d'habitatge amb més agilitat i celeritat, com també ampliar el parc públic d'habitatge públic amb la major urgència possible, per atendre la demanda actual i facilitar solucions als qui pateixen una situació d'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

Les mesures modifiquen de manera immediata la situació jurídica existent, en la mesura que des del mateix moment de l'entrada en vigor del Decret Llei són aplicables les disposicions d'aquest sense necessitat de desplegament reglamentari.

Les mesures establertes mitjançant aquest Decret llei són concretes i es consideren idònies per a la situació excepcional descrita.

Com s'ha raonat, són mesures necessàries, proporcionades i adequades per aconseguir els fins que la norma persegueix, responen als principis i objectius exposats, s'adeqüen als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat i no discriminació, i la regulació està en sintonia amb els principis del dret autonòmic i constitucional.

IV

El Decret llei s'estructura en tres articles, una disposició derogatòria única i set disposicions finals.

Els articles 1 i 3 regulen el règim especial de concessió de subvencions en matèria d'habitatge.

La disposició derogatòria única deroga l'apartat 5 de l'article 90 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatge de les Illes Balears; la disposició transitòria tercera del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors; el Decret 109/1990, de 13 de desembre, que regula la inspecció i recaptació de fiances de lloguers i subministraments de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears; així com els articles 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, i les disposicions transitòries primera, segona i tercera, i la disposició final primera del Decret 22/1989, de 22 de febrer, regulador de la creació de paper fiança, de l'obligació de constituir fiances d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances.

Les disposicions finals primera i segona modifiquen respectivament i de forma puntual la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i el Decret llei 3/2020, 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, respectivament.

La disposició final tercera modifica l'article 8 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears.

La disposició final quarta modifica el Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors.

La disposició final cinquena modifica els articles 5, 6, 7 i 8 del Decret 22/1989, de 22 de febrer, regulador de la creació de paper fiança, de l'obligació de constituir fiances d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances.

I les disposicions finals sisena i setena regulen el desplegament normatiu i l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

Per tot això, a proposta del conseller de Mobilitat i Habitatge, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de 3 de maig de 2021, s'aprova el següent

DECRET LLEI

Article 1. Règim especial de concessió de subvencions en matèria d'habitatge

1. Aquest règim especial és d'aplicació a les línies i procediments de subvencions que, en el territori de les Illes Balears, tinguin per objecte la concessió d'ajudes en

matèria d'habitatge que dugui a terme l'Administració de la Comunitat Autònoma, en el marc dels plans estatals o autonòmics d'habitatge.

2. El conseller de Mobilitat i Habitatge ha d'adoptar les mesures necessàries per agilitzar la tramitació i el pagament de les ajudes en matèria d'habitatge que es convoquin en els plans estatals o autonòmics d'habitatge, amb la finalitat d'aconseguir la màxima eficàcia i eficiència en l'assignació dels recursos públics, i ha de respectar, en tot cas, els principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat i no-discriminació.

3. El procediment de concessió de les ajudes es tramita pel sistema de concurrència no competitiva. La concessió es resol mitjançant resolucions successives de les ajudes a mesura que se'n completi la tramitació. El conseller pot fixar mitjançant una resolució els criteris addicionals necessaris per determinar els imports per concedir i les fórmules de repartiment que permetin la concessió de les ajudes al màxim nombre de sol·licitants.

4. En tot cas, les persones que obtenguin l'ajuda sense complir els requisits per ser-ne beneficiàries han de reintegrar en tot o en part les quanties percebudes indegudament, mitjançant un expedient de reintegrament dels imports percebuts indegudament, sens perjudici de les sancions que li siguin aplicables d'acord amb la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, i del Decret legislatiu 2/2005, de 28 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de subvencions.

Article 2. Aprovació i contingut de les bases reguladores i de les convocatòries d'ajudes en matèria d'habitatge

1. Per aprovar les bases reguladores no són aplicables les previsions del capítol II del títol IV de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears, sinó únicament els tràmits següents: resolució d'inici, informació pública per un període de set dies, informe dels serveis jurídics i, si escau, fiscalització prèvia de la Intervenció General.

2. L'elaboració, l'aprovació i la publicació oficial de les bases reguladores pot incloure la de les convocatòries corresponents.

3. Les bases reguladores i les convocatòries poden:

- a) Exigir que la participació en el procediment de concessió de la subvenció, com també les actuacions de justificació i comprovació, es facin preferentment per via telemàtica.
- b) Prescriure, quan escaigui, que sigui un òrgan de caràcter unipersonal l'encarregat d'exercir les funcions legalment atribuïdes a les comissions avaluadores.
- c) Preveure la concessió de bestretes de fins al 100 % de l'import màxim de la subvenció, amb l'autorització prèvia de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors.
- d) Dispensar totalment o parcialment la constitució de garanties en funció de la capacitat econòmica del futur beneficiari.
- e) Establir el caràcter subvencionable de totes o de part de les despeses efectivament realitzades que responguin a l'objecte de la subvenció i siguin necessàries per executar l'activitat, encara que aquesta no es materialitzi completament, sempre que quedi acreditat degudament que la manca

- d'execució o l'execució fora de termini siguin conseqüència directa de les mesures adoptades per afrontar la situació de crisi econòmica o sanitària derivada de la COVID-19.
- f) Permetre la justificació de despeses inferiors a 3.000 euros mitjançant una declaració formal de la persona beneficiària, sens perjudici de les actuacions posteriors de comprovació i control.
 - g) Preveure la possibilitat d'ampliar motivadament els terminis d'execució i de justificació quan el projecte o l'activitat no s'hagin pogut desenvolupar amb normalitat per alguna de les circumstàncies esmentades en la lletra e) anterior.

Article 3. Regles especials de gestió

Les bases reguladores i les convocatòries poden establir que la comprovació econòmica es faci mitjançant un sistema de mostreig dels documents acreditatius de realització i pagament de despeses, sempre que es tracti de despeses de caràcter successiu o recurrent vinculades a l'activitat subvencionada.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria única. Normes que es deroguen

Es deroguen totes les normes de rang igual o inferior a aquest Decret llei que el contradiguin o s'hi oposin i, en particular, les següents:

- a) L'apartat 5 de l'article 90 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.
- b) La disposició transitòria tercera del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors.
- c) Els articles 1, 2, 3, 4, 9, 10 i 11; les disposicions transitòries primera, segona i tercera, i la disposició final primera del Decret 22/1989, de 22 de febrer, regulador de la creació de paper fiança, de l'obligació de constituir fiances d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances
- d) El Decret 109/1990, de 13 de desembre, que regula la inspecció i recaptació de fiances de lloguers i subministraments de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Modificació de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears

1. S'afegeix un nou apartat, que és el 7, a l'article 13 de la Llei 5/2018 esmentada, que queda redactat en els termes següents:

7. En l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears no són d'aplicació les normes tècniques de disseny i qualitat específicament aplicables als habitatges protegits regulades per la normativa estatal en matèria d'habitatges de protecció oficial i que no tinguin caràcter de norma bàsica. En tot cas és d'aplicació el Codi tècnic de l'edificació i la resta de normativa bàsica estatal aplicable als habitatges.

2. Es modifica l'article 26 bis de la Llei 5/2018 esmentada, que queda redactat en els termes següents:

Article 26 bis

Obligació d'oferta de lloguer social respecte d'habitatges i terrenys objecte de processos judicials o extrajudicials, a càrrec de grans tenidors

1. Abans d'adquirir un habitatge resultant de la consecució d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o abans de la signatura de la compravenda d'un habitatge que tenguí com a causa de la venda la impossibilitat per part del prestatari de retornar el préstec hipotecari, l'adquirent que tenguí la condició de gran tenidor d'habitatge ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si l'adquisició o la compravenda afecta persones, unitats familiars o unitats de convivència que no tenguin una alternativa pròpia d'habitatge i que estiguin en situació d'especial vulnerabilitat. El deure de comprovar aquestes circumstàncies recau sobre l'adquirent, que ha de requerir prèviament la informació als afectats.

2. Abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o d'execució de títols no judicials, el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si el procediment afecta persones, unitats familiars o unitats de convivència que no tenguin una alternativa pròpia d'habitatge i que estiguin en situació d'especial vulnerabilitat, la qual cosa ha de comprovar el demandant, que ha de requerir prèviament la informació als afectats, sempre que aquest tenguí la condició de gran tenidor d'habitatge. L'incompliment d'aquesta obligació comporta la imposició de la sanció administrativa prevista en aquesta Llei però en cap cas ha d'obstaculitzar, impedir o diferir l'accés directe a la jurisdicció en favor del demandant.

3. Una vegada verificada la situació d'especial vulnerabilitat i formulada l'oferta de lloguer social, en els termes de l'apartat 5, si els afectats la rebutgen, el demandant no ha de ser sancionat per incompliment de l'obligació d'oferir un lloguer social si inicia el procediment judicial.

4. L'oferta obligatòria de lloguer social a què fan referència els apartats 1 i 2 s'ha de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la realització, a l'organisme competent en matèria d'habitatge.

5. A l'efecte del que estableixen els apartats 1 i 2, perquè la proposta es pugui considerar de lloguer social ha de complir els requisits següents:

a) Ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç per al pagament del lloguer no supera el 30 % dels ingressos ponderats de la persona, la unitat familiar o de convivència.

b) Ha d'oferir preferentment l'habitatge afectat pel procediment o, alternativament, un habitatge situat dins del mateix terme municipal, tret que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació d'especial vulnerabilitat de la persona, unitat familiar o de convivència.

3. Es modifica l'article 26 *quater* de la Llei 5/2018 esmentada, que queda redactat en els termes següents:

Article 26 *quater*

Drets d'adquisició preferent en les transmissions entre grans tenidors respecte d'habitatges i terrenys adquirits en processos judicials o extrajudicials

1. La transmissió entre grans tenidors dels habitatges, finalitzats o no finalitzats, i dels terrenys, situats en sòls classificats com a urbans o urbanitzables, que s'hagin adquirit en un procés d'execució hipotecària, en un procés d'execució basada en títols no judicials o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Comunitat Autònoma. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera transmissió i les posteriors dels béns immobles esmentats dutes a terme a partir del 6 de març de 2020, de manera que aquestes transmissions estan subjectes als drets de tanteig i retracte prevists en aquest precepte encara que no sigui el gran tenidor transmetent qui hagi adquirit la titularitat de l'immoble en el procés judicial o extrajudicial i amb independència de la data en què els immobles hagin estat adquirits en aquell procés.

Tret de prova en contrari, l'adquisició mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària es presumeix també en els supòsits en què l'habitatge o el terreny és adquirit per una entitat pertanyent al mateix grup de societats del creditor hipotecari.

Als efectes del dret de tanteig i retracte que preveu aquesta Llei, també es considera transmissió el canvi produït en la societat propietària de l'immoble com a conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat, així com la venda de les accions o participacions socials que representin un percentatge superior al 50 % del seu capital social.

2. En el cas de transmissions conjuntes que afectin diversos habitatges o terrenys, l'Administració pot exercir aquests drets d'adquisició preferent sobre determinats béns immobles o sobre la totalitat d'aquests.

3. L'Administració de la Comunitat Autònoma pot subscriure convenis o altres instruments jurídics adequats amb els municipis, consells insulars o societats mercantils de capital majoritàriament públic, a l'efecte de regular el marc jurídic que permetrà realitzar cessions del dret d'adquisició preferent en els supòsits de transmissions previstes en aquest precepte durant la vigència d'aquest conveni o instrument jurídic.

Sempre que s'hagi subscrit un conveni o un altre instrument jurídic, i durant la vigència d'aquest, les cessionàries podran exercir els drets de tanteig i retracte directament o, en el cas d'administracions públiques, a través de qualsevol ens del sector públic instrumental en què hagin delegat les competències en matèria d'habitatge, de conformitat amb les condicions i el procediment establerts en el conveni o instrument jurídic formalitzat.

El conveni o instrument jurídic adequat ha d'incloure la vigència temporal dels acords, les condicions relatives a la destinació dels béns immobles, els criteris per a l'adjudicació i el procediment que s'ha de seguir per fer efectives les cessions, tot respectant les normes i els terminis establerts en aquesta Llei. En tot cas, l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears es reserva la preferència en l'exercici d'aquests drets. Aquests convenis o instruments s'han de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

L'Administració o entitat cessionària que exerceixi els drets d'adquisició preferent ha d'assumir íntegrament les despeses que generi la transmissió, així com el pagament del preu i altres despeses derivades, directament o indirectament, de la transmissió.

Correspon a la cessionària exercir el dret i també complir els tràmits establerts en aquesta Llei i en els acords vigents subscrits amb l'Administració cedent.

4. L'Administració o entitat cessionària ha de destinar el bé adquirit en l'exercici del dret de tanteig o de retracte previst en aquest precepte a proporcionar habitatges, allotjaments de dotació o qualsevol altra solució d'habitatge. Aquest bé immoble es pot gestionar directament o mitjançant entitats del tercer sector.

Les transmissions posteriors d'aquests immobles estan subjectes al dret d'adquisició preferent de l'Administració de la Comunitat Autònoma, que s'ha d'exercir en la forma i seguint el procediment previst en aquest article i en els articles 26 *quinquies* i 26 *sexies*.

5. Quan s'exerceixin els drets d'adquisició preferent mitjançant tanteig o retracte, l'adquisició dels habitatges o terrenys ha de ser sempre pel mateix preu i en les mateixes condicions d'adquisició comunicades per exercir el tanteig o en què efectivament s'hagi produït la transmissió en cas de retracte.

4. S'incorporen dos nous articles, el 26 *quinquies* i el 26 *sexies*, a la Llei 5/2018 esmentada amb la redacció següent:

Article 26 *quinquies*

Procediment per exercir el dret de tanteig en les transmissions entre grans tenidors respecte d'habitatges i terrenys adquirits en processos judicials o extrajudicials

1. El gran tenidor transmissor del bé immoble ha de notificar a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) la decisió de transmetre l'habitatge o el terreny subjectes a dret de tanteig i retracte que preveu l'article 26 *quater*, d'acord amb l'article anterior. La notificació, signada pel transmissor, ha d'incloure, com a mínim, les dades i la documentació acreditativa següents:

- a) Les dades del gran tenidor titular del bé immoble objecte de transmissió i del gran tenidor interessat en l'adquisició.
- b) Les dades d'identificació de l'immoble i, si escau, dels seus annexos, incloses les dades cadastrals, així com la valoració justificada sobre l'estat de conservació. S'han d'aportar fotografies en les quals es puguin apreciar les característiques de l'immoble i de l'estat de conservació.
- c) La declaració expressa de l'estat de les càrregues, gravàmens, limitacions o deutes que afectin l'immoble, incloses les despeses de la comunitat de propietaris.
- d) La declaració expressa de l'estat d'ocupació de l'immoble, amb indicació del títol i de les condicions de l'ocupació, si s'escau. S'han d'aportar els documents contractuals o judicials acreditatius de l'estat d'ocupació, si l'immoble no es troba lliure d'ocupants.
- e) El preu de la transmissió, amb indicació de si hi estan incloses les càrregues, si n'hi ha, i la forma de pagament prevista.
- f) Qualsevol altra condició essencial de la transmissió, com també altra informació i documentació complementària que sigui necessària per valorar la situació física, jurídica, urbanística i d'ocupació dels immobles objecte de transmissió.

2. El dret de tanteig pot exercir-se en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà que tenguí entrada en el Registre General de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) la notificació de la voluntat de transmetre amb el contingut descrit en els apartats anteriors. Aquest termini es pot suspendre o ampliar d'acord amb el que disposa la normativa reguladora del procediment administratiu comú.

En qualsevol cas, si la notificació del gran tenidor transmissor és incompleta o defectuosa, se li pot requerir que l'esmeni en un termini que no pot ser superior a vint dies. El termini per exercir el dret de tanteig queda en suspens pel temps que transcorri entre la notificació del requeriment i el compliment efectiu per part de la persona destinatària, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que hi correspongui.

El gran tenidor transmissor està obligat a comunicar qualsevol canvi que es produeixi en la situació física, jurídica, urbanística o d'ocupació de l'immoble o qualsevol altra circumstància respecte de la notificació referida en l'apartat 1 que es produeixi dins el termini previst per exercir el dret de tanteig. En aquest cas, el termini de dos mesos per exercir el dret de tanteig torna a iniciar-se a partir de la data en què ha tingut entrada en el Registre General de l'IBAVI la nova comunicació, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

3. Una vegada notificada la decisió de transmetre, el gran tenidor titular està obligat a mostrar l'immoble a l'Administració o entitat cessionària del dret quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini d'exercici del dret de tanteig fins a la data del compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

4. Si s'exhaureix el termini previst per exercir el dret de tanteig i l'IBAVI, l'Administració o l'entitat cessionària no ha notificat la voluntat d'exercir-lo, s'ha d'entendre que es renuncia a exercir el dret amb relació a aquesta transmissió i el gran tenidor titular pot transmetre l'immoble en les mateixes condicions que s'hagin notificat i d'acord amb el règim que li resulti d'aplicació.

L'IBAVI, l'Administració o l'entitat cessionària pot comunicar al gran tenidor transmissor la renúncia a exercir el dret de tanteig abans que finalitzi el termini previst per exercir-lo.

Els efectes alliberadors derivats de la notificació de la voluntat de transmetre el bé immoble i del transcurs del termini de dos mesos per exercir el dret de tanteig caduquen als sis mesos des que s'hagi fet la notificació. Qualsevol transmissió que es dugui a terme una vegada transcorregut aquest termini requereix una nova notificació i, si no es fa, l'immoble s'ha d'entendre transmès sense notificació a l'efecte d'exercir el dret de retracte.

5. El dret de tanteig s'ha d'exercir mitjançant una notificació al gran tenidor transmissor, que ha de recollir, almenys, el contingut següent:

- La identificació de l'Administració, l'ens del sector públic o l'entitat que exerceix el tanteig.
- Les raons que justifiquen l'exercici del dret.
- El termini per formalitzar l'escriptura de compravenda.

Una vegada exercit el dret de tanteig, els grans tenidors titulars dels béns immobles sobre els quals s'exerceix han de comparèixer davant el notari designat per qui exerceix el dret a fi de formalitzar l'escriptura de compravenda a favor de l'IBAVI, l'Administració o l'entitat cessionària del dret en el dia i l'hora en què se'ls convoqui. La formalització del tanteig amb l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda corresponent s'ha de dur a terme en el termini màxim de tres mesos comptadors des de la recepció de la notificació relativa a l'exercici d'aquest dret.

El gran tenidor transmissor està obligat a comunicar qualsevol canvi que es produeixi en la situació física, jurídica, urbanística o d'ocupació de l'immoble o

qualsevol altra circumstància respecte de la notificació referida en l'apartat 1 que es produeixi dins el termini previst per formalitzar la compravenda, una vegada exercit el dret de tanteig, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui i de l'exercici de les accions judicials corresponents per part de l'Administració o entitat cessionària.

Article 26 *sexies*

Procediment per exercir el dret de retracte en les transmissions entre grans tenidors respecte d'habitatges i terrenys adquirits en processos judicials o extrajudicials

1. Els grans tenidors adquirents dels béns immobles subjectes al dret de tanteig i retracte que preveu l'article 26 *quater* han de notificar a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge l'adquisició efectuada en el termini de quinze dies comptadors des de l'endemà d'aquesta, mitjançant una comunicació feta al Registre General de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge que indiqui les condicions previstes en l'apartat 1 de l'article anterior i una còpia del document en què s'hagi formalitzat.

2. Es pot exercir el dret de retracte en els casos de béns immobles que s'hagin transmès infringint el que preveu l'article anterior o quan es produeixi qualsevol de les circumstàncies següents:

a) Si s'han efectuat les notificacions de la transmissió legalment exigides, però s'ha omès qualsevol dels requisits legals.

b) Si s'ha produït la transmissió després d'haver caducat els efectes alliberadors derivats de la notificació de la voluntat de transmetre l'habitatge o el terreny, o si la transmissió s'ha produït abans que acabi el termini per exercir el dret de tanteig.

c) Si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les fixades per la notificació.

3. Aquest dret s'ha d'exercir en el termini de tres mesos comptadors des de l'endemà que hagi tingut entrada en el Registre General de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge la notificació de la transmissió feta pel gran tenidor adquirent. Si no es du a terme la notificació, el termini de tres mesos s'ha de comptar des que la Conselleria tengui coneixement de la transmissió efectuada i de les seves condicions.

4. El procediment per exercir el dret de retracte s'ha d'iniciar mitjançant una resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge o, si escau, de l'òrgan competent de la cessionària del dret, en la qual s'ha de fer constar l'existència de causa suficient per exercir aquest dret.

S'ha d'atorgar al gran tenidor interessat un termini d'audiència de deu dies perquè presenti les al·legacions que consideri oportunes respecte de les causes que motiven l'inici del procediment de retracte i perquè aporti les factures i els justificants de pagament de les despeses associades a la transmissió del bé immoble i les relatives a les despeses útils i necessàries que s'hagin fet sobre l'immoble, així com qualsevol altra documentació necessària per exercir el retracte correctament.

El termini per exercir el dret de retracte es pot suspendre o ampliar d'acord amb el que disposa la normativa reguladora del procediment administratiu comú.

5. El gran tenidor titular està obligat a mostrar l'habitatge o terreny a l'Administració quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini per exercir el dret de retracte fins a la data del

seu compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

6. El dret de retracte s'exerceix mitjançant una notificació al gran tenidor adquirent que ha de recollir, almenys, el contingut següent:

- La identificació de l'Administració, de l'ens del sector públic o de l'entitat que exerceix el dret.
- Les raons que justifiquen l'exercici del dret.
- El detall de les despeses que s'estimen associades a la transmissió del bé immoble o que es consideren útils i necessàries.
- El termini per formalitzar l'escriptura de compravenda.

7. La formalització de l'adquisició correspon a l'Administració de la Comunitat Autònoma, a l'Administració o a l'ens al qual s'hagi cedit el dret de retracte. En cas d'exercici del dret de retracte per part de l'Administració de la Comunitat Autònoma, l'IBAVI ha de formalitzar l'adquisició del bé o béns immobles objecte de retracte, a proposta del conseller de Mobilitat i Habitatge.

8. Una vegada exercit el dret de retracte, els grans tenidors titulars dels béns immobles sobre els quals s'exerceix han de comparèixer davant del notari designat per l'IBAVI, l'Administració o l'entitat cessionària del dret de retracte, a fi de formalitzar l'escriptura de compravenda, en el dia i l'hora en què se'ls convoqui. La formalització del retracte amb l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda corresponent s'ha de dur a terme en el termini màxim de tres mesos comptadors des de la recepció de la notificació relativa a l'exercici d'aquest dret.

5. Es modifica l'apartat 4 de l'article 36 de la Llei 5/2018 esmentada, que queda redactat en els termes següents:

4. La transmissió entre grans tenidors dels habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats està subjecta al dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Comunitat Autònoma. Aquest dret d'adquisició preferent és vigent mentre els habitatges es mantenen inscrits en el Registre d'habitatges desocupats i afecta la primera transmissió de l'habitatge i les posteriors. Per a l'exercici del dret de tanteig i retracte són aplicables els articles 26 *quater*, 26 *quinquies* i 26 *sexies*.

6. Es modifica l'article 39 de la Llei 5/2018 esmentada, que queda redactat en els termes següents:

Article 39

Inscripció en el Registre

1. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de comunicar a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge els seus habitatges desocupats per tal que s'inscriguin en el Registre.
2. En la comunicació d'habitatges desocupats s'ha de fer constar, com a mínim, la situació; el preu d'adquisició o d'adjudicació; la superfície útil; si és un habitatge lliure o amb protecció pública i, en aquest cas, si és de règim de venda o de lloguer; el títol legal d'adquisició i, si escau, la data de l'execució o dació en pagament, i la referència cadastral de l'habitatge.
3. Les situacions de desocupació d'habitatges que es produeixin amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han de comunicar a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge en el termini d'un mes.

4. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de comunicar a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge qualsevol canvi respecte de la seva situació. En cas de canvi de la titularitat de l'immoble s'ha de fer constar en la comunicació, com a mínim, el nom i el número d'identificació fiscal del nou titular, i s'ha d'aportar l'acreditació documental del canvi.

5. La transmissió d'habitatges desocupats mitjançant qualsevol títol entre grans tenidors no interromp ni reinicia el còmput del termini de dos anys necessari per considerar-los desocupats als efectes prevists en aquesta Llei.

7. Es modifica l'article 40 de la Llei 5/2018 esmentada, que queda redactat en els termes següents:

Article 40

Actuacions d'inspecció

1. Amb la finalitat de poder fer efectiu el dret d'accés a l'habitatge a la ciutadania de les Illes Balears, especialment a les persones que es troben en situacions d'especial vulnerabilitat, la Conselleria de Mobilitat i Habitatge ha de dur a terme totes les actuacions inspectores i comprovacions que siguin necessàries per tal de determinar si els habitatges efectivament desocupats consten en el Registre.

A aquest efecte, els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de facilitar la informació o la documentació requerida per l'Administració i permetre, en tot moment, l'accés als habitatges esmentats als agents inspectors i al personal facultatiu adscrit a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge.

2. L'Administració ha d'efectuar d'ofici aquesta inscripció en el Registre en cas que s'identifiquin habitatges desocupats no inscrits, amb independència de la sanció que hi pugui correspondre.

8. S'afegeix una lletra, la f), a l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei 5/2018 esmentada, amb la redacció següent:

f) Els grans tenidors d'habitatge.

9. Es modifica l'article 42 de la Llei 5/2018 esmentada, que queda redactat en els termes següents:

Article 42

Cessió d'habitatges desocupats de grans tenidors

1. Els grans tenidors que disposin d'immobles inscrits en el Registre d'habitatges desocupats n'han de cedir la gestió a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), pel termini mínim establert per a un lloguer d'habitatge habitual en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, prorrogable per acord mutu de les parts, sempre que es verifiquin les circumstàncies objectives següents:

a) Quan hi hagi una necessitat objectiva d'habitatge o hi hagi dificultats d'accés a aquest per part de la ciutadania, anteposant l'interès públic general al particular del gran tenidor, fet que s'ha d'entendre acreditat sempre que hi hagi persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits les peticions de les quals no es puguin atendre amb el parc d'habitatge públic disponible.

b) Quan les mesures adoptades per les diferents administracions públiques per tal de resoldre els problemes d'accés a l'habitatge no siguin suficients per atendre la necessitat objectiva d'habitatge, es podrà exigir als grans tenidors la cessió d'habitatges desocupats.

2. S'ha de garantir en tot cas una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI, que pot ser superior a la renda de

lloguer que pagui l'arrendatari de l'habitatge. Aquesta compensació s'ha de calcular d'acord amb la legislació estatal en matèria d'expropiació forçosa.

3. El nombre de sol·licituds inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits que no s'hagin pogut atendre durant el darrer any constitueix el límit màxim del nombre d'habitatges desocupats sobre els quals es pot reclamar la cessió a l'IBAVI.

4. La cessió d'habitatges desocupats queda limitada per les disponibilitats pressupostàries de l'IBAVI.

5. S'ha de determinar reglamentàriament el procediment per reclamar aquesta cessió d'habitatges desocupats d'acord amb les condicions esmentades, que podrà definir el model de contracte i la resta de les condicions aplicables a la cessió.

6. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de facilitar la informació o documentació requerida per l'Administració i permetre, en tot moment, l'accés als habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats als agents inspectors i al personal facultatiu adscrit a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge.

10. S'afegeix un nou paràgraf a l'article 59 de la Llei 5/2018 esmentada, amb la redacció següent:

No és exigible l'acreditació del dipòsit de la fiança per sol·licitar, tramitar i concedir les ajudes per al lloguer que s'atorguin a favor dels arrendataris i que convoqui qualsevol Administració pública de les Illes Balears. Això no eximeix de l'obligació dels arrendadors de dipositar les fiances de contractes de lloguer d'habitatge, l'incompliment de la qual constitueix una infracció administrativa tipificada en aquesta Llei.

11. S'afegeix un nou article 65 bis a la Llei 5/2018 esmentada, amb la redacció següent:

Article 65 bis

Prohibició de sotsarrendament o cessió d'ús

Els habitatges protegits no poden ser objecte de sotsarrendament ni de cessió d'ús total o parcial sense autorització de l'Administració competent.

12. Es modifica l'article 75 *sexies* de la Llei 5/2018 esmentada, que queda redactat en els termes següents:

Article 75 *sexies*

Exercici del dret de retracte

1. L'Administració de la Comunitat Autònoma pot exercir el dret de retracte en els casos d'habitatges protegits i sòls reservats per a la construcció d'aquests que s'han transmès infringint els instruments de control que estableix l'article 75 *quater* o en qualsevol dels casos següents:

a) Si s'han efectuat les notificacions de la transmissió legalment exigides però s'ha omès qualsevol dels requisits legals.

b) Si la transmissió s'ha produït abans que venci el termini per exercir el dret de tanteig.

c) Si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les fixades per la notificació.

2. El dret de retracte s'exerceix en el termini de tres mesos comptadors des que la Conselleria de Mobilitat i Habitatge té coneixement de la transmissió efectuada i de les seves condicions.

3. El procediment per exercir el dret de retracte s'inicia mitjançant una resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge en la qual s'ha de fer constar l'existència de causa suficient per exercir aquest dret.

S'ha d'atorgar a l'interessat un termini d'audiència de deu dies perquè presenti les al·legacions que consideri oportunes respecte de les causes que motiven l'inici del procediment de retracte i perquè aporti les factures justificatives i els justificants de pagament de les despeses associades a la transmissió de l'immoble i les relatives a les despeses útils i necessàries que s'hagin fet sobre l'habitatge o terreny, així com qualsevol altra documentació necessària per exercir correctament el retracte.

El termini per exercir el dret de retracte es pot suspendre o ampliar d'acord amb el que disposa la normativa reguladora del procediment administratiu comú.

4. El titular està obligat a mostrar l'habitatge o el terreny a l'Administració quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini d'exercici del dret de retracte fins a la data del compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que hi correspongui.

5. El dret de retracte s'exerceix mitjançant una notificació a l'adquirent, que ha de recollir, almenys, el contingut següent:

- La identificació de qui exerceix el dret.
- Les raons que justifiquen l'exercici del dret.
- El detall de les despeses que s'estimen associades a la transmissió del bé immoble o que es consideren útils i necessàries.
- El termini per formalitzar l'escriptura de compravenda.

6. La formalització de l'adquisició correspon a l'IBAVI, a proposta del conseller de Mobilitat i Habitatge.

7. Una vegada exercit el dret de retracte, els titulars dels béns immobles sobre els quals s'exerceix han de comparèixer davant el notari designat per l'IBAVI, a fi de formalitzar l'escriptura de compravenda, en el dia i l'hora en què se'ls convoqui. La formalització del retracte amb l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda corresponent s'ha de dur a terme en el termini màxim de tres mesos comptadors des de la recepció de la notificació relativa a l'exercici d'aquest dret.

13. S'afegeixen dos nous apartats, que són el 3 i el 4, a l'article 82 de la Llei 5/2018 esmentada, que queden redactats en els termes següents:

3. El personal inspector pot actuar sense comunicar de forma prèvia que es duen a terme actuacions inspectores ni identificar-se prèviament com a agent inspector.

4. En l'àmbit de les seves funcions, quan sigui necessari per aclarir conductes presumptament infractores, pot actuar sota una identitat encoberta.

14. Es modifiquen les lletres *n)*, *x)*, *ab)*, *ad)* i *ai)* de l'article 87 de la Llei 5/2018 esmentada, que queden redactades en els termes següents:

n) Incomplir l'obligació de notificar a l'Administració la voluntat de transmetre l'habitatge, els annexos o els sòls no edificats amb qualificació urbanística per a habitatges protegits o destinació assimilable, subjectes als drets de tanteig i retracte, inclosos els supòsits d'execució hipotecària, dació en pagament o processos d'execució basats en títols d'execució no judicials; o realitzar qualsevol de les accions previstes en l'apartat 1 de l'article 75 *sexies*; o incomplir el deure de comunicar o notificar a l'Administració qualsevol acte de disposició d'habitatges protegits, o no comparèixer a l'acte de formalització de la transmissió a favor de l'Administració en el cas que aquesta exerceixi el dret de tanteig o retracte sobre

immobles subjectes a protecció pública, quan no constitueixi una infracció molt greu.

x) Incomplir el deure de col·laborar i subministrar dades o de facilitar les funcions d'informació, vigilància o inspecció de l'Administració competent, sempre que no es qualifiqui d'infracció molt greu.

ab) Incomplir els grans tenidors d'habitatge l'obligació de comunicar els habitatges desocupats de què disposen en el termini establert, així com comunicar informació incorrecta o duplicada, o no adjuntar la documentació exigida per la normativa per comunicar els habitatges desocupats.

ad) Incomplir els grans tenidors d'habitatge l'obligació de comunicar a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge qualsevol canvi pel que fa a la situació dels habitatges que consten inscrits en el Registre d'habitatges desocupats, així com comunicar informació incorrecta o duplicada, o no adjuntar la documentació exigida per la normativa per comunicar els canvis de situació dels habitatges inscrits.

ai) Anunciar o comercialitzar en règim de lloguer, venda o qualsevol altre règim de disposició, espais per destinar-los a habitatge de persones sense que aquests compleixin les condicions d'habitabilitat.

15. S'afegeixen les lletres *aj)*, *ak)*, *al)*, *am)*, *an)* i *ao)* a l'article 87 de la Llei 5/2018 esmentada, amb la redacció següent:

aj) Incomplir l'obligació d'inscripció en el Registre d'habitatges protegits en qualsevol dels supòsits de l'article 71.3.

ak) Sotsarrendar o cedir l'ús total o parcial dels habitatges protegits sense autorització.

al) Incomplir totalment o parcialment les obligacions o els requisits establerts per exercir l'activitat dels agents immobiliaris.

am) Falsejar, ometre o alterar els aspectes substancials inclosos en la declaració responsable de compliment dels requisits administratius exigits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris.

an) Incomplir l'obligació per part dels agents immobiliaris de subscriure la nota d'encàrrec entre els professionals i els usuaris dels serveis, d'acord amb els requisits establerts reglamentàriament.

ao) Realitzar l'activitat d'agent immobiliari sense haver presentat la declaració responsable de compliment dels requisits administratius exigits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris corresponent.

16. Es modifica la lletra *s)* de l'article 88 de la Llei 5/2018 esmentada, que queda redactada en els termes següents:

s) Incomplir el gran tenidor de l'habitatge o terreny l'obligació de notificar a l'Administració la voluntat de transmetre un bé immoble subjecte als drets de tanteig i retracte que regula l'article 26 *quinquies* d'aquesta Llei, o dur a terme qualsevol de les accions que preveu l'apartat 2 de l'article 26 *sexies*.

17. S'afegeixen les lletres *w)*, *x)*, *y)* i *z)* de l'article 88 de la Llei 5/2018 esmentada, amb la redacció següent:

w) Incomplir el gran tenidor adquirent de l'habitatge o terreny l'obligació de notificar a l'Administració l'adquisició d'un bé immoble subjecte als drets de tanteig i retracte que estableix l'article 26 *sexies*.

x) Incomplir el gran tenidor l'obligació de facilitar la informació o documentació requerida per l'Administració o entitat cessionària del dret d'adquisició preferent, o

l'obligació de permetre l'accés als habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats o susceptibles d'estar-hi inscrits als agents inspectors o al personal facultatiu de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, així com tota acció que impedeixi o obstaculitzi l'activitat inspectora.

y) Incomplir el gran tenidor el deure de col·laborar en l'exercici dels drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració o entitat cessionària del dret d'adquisició preferent, negant l'accés a l'habitatge, no facilitant la informació o documentació requerida per l'Administració o entitat cessionària, o realitzant qualsevol acció que impedeixi o obstaculitzi l'exercici d'aquests drets. Es considera també obstaculització no comparèixer a l'acte de formalització de la transmissió a favor de l'Administració o entitat cessionària del dret d'adquisició preferent en el cas d'exercir el dret de tanteig o retracte.

z) No comunicar els canvis produïts en la situació física, jurídica, urbanística i d'ocupació dels immobles objecte de transmissió que tenguin lloc amb posterioritat a la comunicació de la intenció de transmetre, en els supòsits de l'article 26 *quinquies*.

18. Es modifica l'apartat 2 de l'article 90 de la Llei 5/2018 esmentada, que queda redactat en els termes següents:

2. Les infraccions tipificades en la lletra i) de l'article 86 i en la lletra aa) de l'article 87, ambdós d'aquesta Llei, quan es refereixin a contractes de lloguer d'habitatge i de subministraments i serveis complementaris, s'han de sancionar amb les multes següents:

a) En el cas de la infracció lleu prevista en la lletra i) de l'article 86 esmentat, l'import de la sanció no pot superar el 35 % de l'import de la fiança o de les seves actualitzacions, amb el màxim de 3.000 euros.

b) Quant a la infracció greu establerta en la lletra aa) de l'article 87 esmentat, l'import de la sanció s'ha de fixar a partir del 100 % fins al 200 % de l'import de les fiances o les actualitzacions no dipositades, amb un màxim de 9.000 euros.

El règim sancionador aplicable a aquestes infraccions quan es refereixen a contractes d'arrendament de finques urbanes per a ús diferent del d'habitatge, com també als arrendaments d'indústria o negoci, quan impliquin arrendaments de local o d'habitatge, és el que fixa l'apartat 1 anterior.

19. Es modifiquen les lletres c) i d) de l'article 92 de la Llei 5/2018 esmentada, que queden redactades en els termes següents:

c) Reposar la situació alterada per la infracció comesa a l'estat anterior en els termes concrets i els terminis que indiqui la resolució sancionadora.

Aquesta resolució pot autoritzar el manteniment de la vigència del contracte d'arrendament per una renda en cap cas superior al preu màxim establert per als habitatges protegits equivalents, quan la persona arrendatària o algun membre de la unitat de convivència es trobi en alguna de les situacions d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge. Aquesta resolució en cap cas no suposa una autorització per a arrendaments o cessions d'ús posteriors.

d) Retornar el sobrepreu o la prima i, en general, les quantitats percebudes indegudament a la persona que els hagi entregats, sempre que aquestes quantitats s'hagin lliurat de bona fe a la persona infractora.

20. Es modifica l'article 93 de la Llei 5/2018 esmentada, que queda redactat en els termes següents:

Article 93

Multes coercitives no sancionadores

1. L'Administració competent pot imposar, de forma reiterada i consecutiva, multes coercitives no sancionadores quan hagin transcorregut els terminis establerts en la resolució del procediment sancionador per dur a terme l'acció requerida. En qualsevol cas, el termini és suficient per complir l'obligació i es poden imposar fins a un màxim de dotze multes coercitives successives. En el cas d'execució d'obres, la periodicitat mínima de les sancions successives és d'un mes.

2. En el cas d'execució d'obres, la quantia de cadascuna d'aquestes multes coercitives no pot superar el 50 % del cost d'execució o contingut econòmic de l'acció que s'hagi deixat de dur a terme. En els altres supòsits, l'import indicat no pot superar el 50 % de la multa sancionadora establerta pel tipus d'infracció comesa.

21. S'afegeix una nova disposició addicional a la Llei 5/2018 esmentada, que és la devuitena, amb la redacció següent:

Disposició addicional devuitena

Habitatges acollits a règims anteriors al Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges de protecció oficial

Els habitatges de protecció oficial acollits a règims anteriors al Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges de protecció oficial, que no estan subjectes a cap limitació en el preu de venda, tampoc no estan subjectes als límits màxims d'ingressos de la unitat de convivència que permeti l'accés a l'habitatge protegit.

22. S'afegeixen dues noves disposicions transitòries a la Llei 5/2018 esmentada, que són la tercera i la quarta, amb la redacció següent:

Disposició transitòria tercera

Preus màxims de venda i renda i límits màxims d'ingressos per habitatge protegit

1. Mentre no es desplegui reglamentàriament la normativa específica autonòmica en matèria de preus màxims de venda i renda en funció de la superfície útil total de l'habitatge protegit, i en matèria de límits màxims d'ingressos de la unitat de convivència que permeti l'accés a l'habitatge protegit, són aplicables els preus màxims de venda i renda i els límits màxims d'ingressos familiars que estableix el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012.

2. Mentre no es desplegui reglamentàriament la normativa específica autonòmica en matèria de preus màxims de venda i lloguer dels habitatges protegits, per acord del Consell de Govern es pot aprovar la declaració de nous àmbits territorials de preu màxim superior, o de modificació dels existents, a proposta dels ajuntaments interessats.

S'ha d'adjuntar a la proposta dels ajuntaments un informe justificatiu no vinculant, que ha de tenir en consideració la capacitat econòmica dels demandants d'habitatge en el municipi i el seu esforç econòmic per accedir a l'habitatge, com també les circumstàncies socials i de mercat que justifiquin la declaració o modificació de l'àmbit territorial.

La declaració dels nous àmbits territorials o la modificació dels existents s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Disposició transitòria quarta

Dipòsit de fiances d'arrendament

1. Mentre no es desplegui reglamentàriament l'article 56 d'aquesta Llei, les fiances s'han de dipositar, en el termini de trenta dies des que se signi el contracte de lloguer, mitjançant ingrés directe o mitjançant concert, a l'IBAVI.

Per formalitzar el dipòsit de les fiances els arrendadors han d'aportar les dades següents:

a) Les dades identificatives de les parts arrendadora i arrendatària, que ha d'incloure els domicilis a l'efecte de notificacions.

b) Les dades identificatives de la finca, que ha d'incloure l'adreça postal, l'any de construcció i, si escau, l'any i el tipus de reforma, la superfície construïda d'ús privatiu per usos, la referència cadastral i la qualificació energètica.

c) Les característiques del contracte d'arrendament, que ha d'incloure la renda anual, el termini temporal establert, el sistema d'actualització, l'import de la fiança i, si escau, les garanties addicionals, el tipus d'acord per al pagament dels subministraments bàsics i si s'arrenda moblada.

2. Una vegada extingit el contracte, la devolució de la fiança dipositada s'ha de fer en el termini d'un mes comptador des de la data de la sol·licitud del dipositant.

3. L'IBAVI pot subscriure convenis de col·laboració amb altres entitats públiques o privades per gestionar i recaptar les fiances.

Disposició final segona. Modificació del Decret Llei 3/2020, 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge

1. Es modifica l'apartat 5 de l'article 13 del Decret Llei 3/2020 esmentat, que queda redactat en els termes següents:

5. Així mateix, els plans han de disposar, com a mínim, del desenvolupament dels estudis justificatius i complementaris necessaris, dels plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin, i de les normes i els catàlegs que escaigui. S'hi ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si escau, ha de definir les mesures que s'han d'adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin, i hi han d'incorporar l'estudi ambiental estratègic segons el que estableix la legislació ambiental. Si escau, s'hi ha d'incloure també un avanç de l'equidistribució.

2. S'afegeix un nou apartat a la disposició addicional sisena del Decret Llei 3/2020 esmentat, amb la redacció següent:

La qualificació d'habitatge protegit dels habitatges promoguts per cooperatives d'habitatge en execució d'un dret de superfície o un altre dret d'aprofitament del sòl de titularitat pública, s'ha d'atorgar conforme al règim concertat previst en les bases del concurs públic corresponent, sempre que el procediment de licitació s'hagi iniciat abans del 6 de març de 2020.

Disposició final tercera. Modificació de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19

Es modifica l'article 8 de la Llei 2/2020 esmentada, que queda redactat en els termes següents:

Durant 2020 i fins al 15 de juny de 2021 tot tipus d'obres d'edificació, modificació, reparació i enderrocaments estaran exemptes de les limitacions temporals estivals relatives a la temporada turística que estiguin vigents en qualsevol normativa autonòmica, insular o municipal. Els ajuntaments poden prorrogar de forma motivada aquesta exempció, en funció de les circumstàncies concurrents, sense necessitat de modificar la normativa municipal.

Disposició final quarta. Modificació del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors

1. Es modifica l'apartat 1 de article 17 del Decret 36/2019 esmentat, que queda redactat en els termes següents:

1. S'ha de garantir, en tot cas, una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI, que ha de fixar, en cas de discrepàncies respecte al preu just de la cessió, el Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats, d'acord amb la normativa estatal i autonòmica que hi sigui aplicable.

2. Es modifica l'apartat 1 de l'article 24 del Decret 36/2019 esmentat, que queda redactat en els termes següents:

1. El conseller de Mobilitat i Habitatge ha de fer, amb audiència prèvia als col·legis oficials d'advocats, d'arquitectes i d'aparelladors, d'arquitectes tècnics i d'enginyers d'edificació de les Illes Balears, una proposta motivada al Consell de Govern del nomenament dels membres del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats. Integren el Jurat els membres següents:

a) Un president o presidenta: una persona titulada en dret, arquitectura, arquitectura tècnica o aparellador o aparelladora, de reconegut prestigi i amb més de deu anys d'experiència professional acreditada en el sector públic o privat o en exercici lliure de la professió.

b) Vocals:

i. Un advocat o advocada de la Direcció de l'Advocacia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

ii. Dos tècnics facultatius superiors al servei de l'Administració de la Comunitat Autònoma, experts acreditats en matèria de valoracions immobiliàries, que han de ser els ponents.

iii. Un o una professional lliure col·legiat, amb experiència acreditada en matèria de valoracions immobiliàries, membre del col·legi oficial d'arquitectes o d'algun dels col·legis oficials d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Mallorca, Menorca o Eivissa i Formentera.

c) Un secretari o secretària: ha d'actuar com a secretari o secretària un funcionari o funcionària, titulat en dret, adscrit a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, designat pel seu titular, amb veu però sense vot.

3. Les modificacions que contenen els apartats anteriors d'aquesta disposició final poden ser alterades mitjançant un decret del Consell de Govern.

Disposició final cinquena. Modificació del Decret 22/1989, de 22 de febrer, regulador de la creació de paper fiança, de l'obligació de constituir fiances d'arrendament i de la inspecció d'aquestes fiances

1. Es modifica l'article 5 del Decret 22/1989 esmentat, que queda redactat en els termes següents:

En els casos d'empreses subministradores de fluid elèctric, aigua, gas o altres d'anàlegs, qualsevol que sigui el nombre d'abonats que tenguin i la importància dels nuclis de població on radiquin els seus diferents centres, el dipòsit de la fiança es podrà fer mitjançant la imposició directa, davant l'ens al qual la Comunitat Autònoma hagi atribuït o atribueixi la gestió del 90 % del volum total de les fiances que tenguin en el seu poder i les que successivament es constitueixin, del qual l'empresa es reservarà el 10 % restant per a la devolució de les fiances que aïlladament se li exigeixin i per liquidar les responsabilitats a què aquelles estan subjectes.

Es poden acollir també a aquest règim concertat els propietaris de finques urbanes les fiances de les quals suposin un volum superior a 3.000,00 euros, els quals han d'imposar directament el 90 % del valor global de les fiances de cada finca, han d'especificar clarament a quina correspon i s'han de reservar el 10 % restant per atendre les devolucions o liquidacions possibles.

Les empreses o els propietaris que es trobin concertats per aquest sistema no podran demanar la devolució parcial del dipòsit constituït fins que no se n'hagi fet la liquidació anual.

2. Es modifica l'article 6 del Decret 22/1989 esmentat, que queda redactat en els termes següents:

Perquè aquesta modalitat pugui utilitzar-se, és necessari sol·licitar-ho a l'IBAVI o a l'ens que en tenguin atribuïda la gestió per mitjà d'una instància juntament amb la documentació en què s'acreditin els requisits que s'han esmentat i una declaració en la qual expressament l'autoritzi a dur a terme totes les comprovacions que consideri convenientes sobre la quantia i el nombre de fiances constituïdes.

L'IBAVI o l'organisme al qual se n'hagi atribuït o se n'atribueixi la gestió pot concedir o denegar lliurement la petició, ateses la garantia que l'empresa i els particulars ofereixin i les condicions particulars que hi concorrin.

En tot cas, la sol·licitud és obligatòria per a les empreses que tenguin un volum de fiances superior a 60.000,00 euros.

3. Es modifica l'article 7 del Decret 22/1989 esmentat, que queda redactat en els termes següents:

Durant el mes de gener de cada any natural, les empreses i particulars que es trobin aïllats al règim de concert han de formular davant l'IBAVI o l'organisme o ens al qual se n'hagi atribuït o se n'atribueixi la gestió un estat demostratiu de les fiances constituïdes durant l'any anterior, de les retornades i del saldo, i hi han d'adjuntar les relacions nominals d'unes i d'altres.

Si el saldo resultant representa un excés de les fiances constituïdes sobre les retornades, se n'ha de fer l'ingrés del 90 % corresponent. En cas contrari, s'ha de fer el lliurament de l'import.

4. Es modifica l'article 8 del Decret 22/1989 esmentat, que queda redactat en els termes següents:

El saldo dels comptes del dipòsit de la fiança ha d'assolir com a mínim el 20 % dels comptes que reflecteixin les fiances dipositades.

L'ens competent ha de destinar l'import del saldo no disposat a la devolució de les fiances vençudes i als saldos negatius dels concerts.

5. Les modificacions que contenen els apartats anteriors d'aquesta disposició final poden ser alterades mitjançant un decret del Consell de Govern.

Disposició final sisena. Desplegament normatiu

S'autoritza el Consell de Govern de les Illes Balears perquè dicti totes les disposicions reglamentàries que siguin necessàries per desplegar aquest Decret Llei, i també el conseller de Mobilitat i Habitatge per dictar les ordres de desplegament que s'hi preveuen.

Disposició final setena. Entrada en vigor

Aquest Decret Llei entra en vigor el mateix dia de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.