

DECRET 39/2017, DE 4 D'AGOST, D'ORDENACIÓ DELS HABITATGES DE PREU TAXAT, CORRESPONENTS A LES RESERVES ESTRATÈGIQUES DE SÒL SELECCIONADES PER L'ACORD DEL CONSELL DE GOVERN DE 6 DE MARÇ DE 2009, I EN DESPLEGAMENT DE L'APARTAT 4 DE L'ARTICLE 1 DE LA LLEI 5/2008, DE 14 DE MAIG, D'ACTUACIONS URGENTS DESTINADES A L'OBTENCIÓ DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA¹

(BOIB núm. 96, de 5 d'agost de 2017)

Aquest Decret es dicta a l'empara de la competència exclusiva que la Comunitat Autònoma de les Illes Balears té en matèria d'habitatge, d'acord amb l'article 30.3 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, segons la redacció que en fa la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears.

Aquest Decret desplega l'apartat 4 de l'article 1 de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública (BOIB núm. 68, de 17 de maig), que li dona cobertura jurídica.

L'apartat 1 de l'article 1 d'aquesta Llei regula la planificació i l'execució d'actuacions l'objecte directe de les quals és aconseguir d'una manera extraordinària i urgent sòl urbanitzat destinat a la construcció d'habitatges sotmesos a un règim de protecció pública o de preu taxat, a fi i efecte de facilitar i fer possible el dret constitucional de tots els ciutadans i les ciutadanes de gaudir d'un habitatge digne, adequat i accessible.

L'apartat 2 de l'article 1 d'aquesta Llei disposa que les actuacions a què es refereix l'apartat anterior reben el nom de *reserves estratègiques de sòl* i tenen la consideració d'actuacions d'interès general, atès que es tracta d'actuacions urgents i necessàries per fer front a la manca constatada de sòl de desenvolupament urbà destinat a habitatge de protecció pública o de preu taxat a les Illes Balears.

Amb aquesta finalitat, l'apartat 4 de l'article 1 d'aquesta Llei regula els habitatges de preu taxat mitjançant els quatre paràgrafs que s'expressen a continuació:

- El primer paràgraf d'aquest apartat i article estableix que els habitatges de preu taxat tenen a tots els efectes la consideració d'habitatges lliures, i les seves qualitats d'acabat s'han de correspondre amb les de la resta d'habitatges lliures del sector de reserva estratègica en què s'ubiquen.
- El segon paràgraf d'aquest apartat i article disposa que per preu taxat s'ha d'entendre un preu màxim de venda per metre quadrat construït, que ha de ser inferior al preu màxim de l'habitatge de protecció de règim especial regulat en el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008 per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

La disposició derogatòria única del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, estableix que, en el moment d'entrar en vigor, queda derogat el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008 per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge, sens perjudici del que es preveu en les disposicions transitòries d'aquest Reial decret

¹ Aquest Decret s'ha vist afectat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, de mesures urgents per accelerar projectes estratègics que contribueixin a la transformació econòmica de les Illes Balears i altres mesures de simplificació i racionalització administratives ([BOIB núm. 74, de 13 de juny de 2026](#)).

vigent i dels efectes de les situacions creades a l'empara d'aquestes disposicions transitòries quant al Pla Estatal 2005-2008.

Sobre la base de l'article 3 de la Llei 5/2008, per l'Acord del Consell de Govern de 18 de juliol de 2008 (BOIB núm. 102, de 22 de juliol) es va aprovar la convocatòria pública d'oferta de terrenys per a la creació de reserves estratègiques de sòl, convocatòria que es va resoldre mitjançant l'Acord del Consell de Govern de 6 de març de 2009, per aconseguir sòl urbanitzat destinat a la construcció d'habitatges sotmesos a un règim de protecció pública o de preu taxat, acord en el qual es varen seleccionar les reserves estratègiques de sòl corresponents als municipis i sectors següents:

- Palma (RES 47, Son Güells).
- Palma (RES 6, SUNP 76-01, Son Bordoí).
- Calvià (RES 2, av. de s'Olivera, 62).
- Calvià (RES 4, UA-SP/02 – UA-SP/03, Santa Ponça).
- Calvià (RES 50, PERI-MG del polígon XX, Magaluf).
- Son Servera (RES 5, av. de Joan Servera Camps – c. de Davant s'Hort).

L'Acord d'aprovació d'aquesta convocatòria pública d'oferta de terrenys, les ofertes de sòl presentades pels participants i l'Acord de selecció d'aquestes ofertes varen tenir en compte que el preu màxim de venda per metre quadrat construït dels habitatges de preu taxat ha de ser inferior al preu màxim de l'habitatge de protecció de règim especial regulat en el Reial decret 801/2005, el qual roman transitòriament en vigor mentre no acabi la situació creada arran d'aquesta selecció d'ofertes de terrenys, per aconseguir sòl urbanitzat destinat a la construcció d'habitatges de preu taxat, a més d'altres de protecció pública.

- El tercer paràgraf de l'apartat 4 de l'article 1 d'aquesta Llei estableix que els habitatges de preu taxat no es poden transmetre entre vius ni se'n pot cedir l'ús per cap títol, durant el termini mínim de vint anys des de la data de la formalització de l'adquisició, llevat de les excepcions justificades que s'estableixin reglamentàriament.
- El quart paràgraf d'aquest apartat i article diu que el Govern de les Illes Balears ha d'establir per decret la regulació i les fórmules de control dels habitatges de preu taxat.

El Decret 6/2017, de 7 d'abril, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es determina la composició del Govern i s'estableix l'estructura de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, inclou la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.

L'article 2.9 d del Decret 24/2015, de 7 d'agost, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, estableix que la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, que depèn de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, exerceix les seves competències en els àmbits materials següents: foment de la rehabilitació d'immobles, habitatges de protecció oficial, supressió de barreres arquitectòniques, control de la qualitat de l'edificació i arquitectura: projectes i valoracions.

Per tot això, per donar compliment a aquest manament legal i segons l'article 38.1 de la Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears, d'acord amb el Consell Consultiu, a proposta del conseller de Territori, Energia i Mobilitat, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de 4 d'agost de 2017,

DECRET

Article 1. Objecte del Decret

Aquest Decret té per objecte establir la regulació i les fórmules de control dels habitatges de preu taxat, corresponents a les reserves estratègiques de sòl seleccionades segons l'Acord del Consell de Govern de 6 de març de 2009, per aconseguir sòl urbanitzat destinat a la construcció d'habitatges sotmesos a un règim de protecció pública o de preu taxat, en virtut de la convocatòria pública d'oferta de terrenys per a la creació de les reserves estratègiques de sòl, que fou aprovada mitjançant l'Acord del Consell de Govern de 18 de juliol de 2008 (BOIB núm. 102, de 22 de juliol).

Article 2. Habitatges de preu taxat

Els habitatges de preu taxat tenen a tots els efectes la consideració d'habitatges lliures, i les seves qualitats d'acabat s'han de correspondre amb les de la resta d'habitatges lliures del sector de reserva estratègica en què s'ubiquen.

Article 3. Superfície útil màxima

Els habitatges de preu taxat no poden tenir una superfície útil superior als 90 m², mesurats amb els criteris d'amidament establerts en l'article 4 del Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desplega el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge.

Article 4. Preu màxim de venda²

El preu màxim de venda, de lloguer i de lloguer amb opció a compra per metre quadrat construït dels habitatges de preu taxat serà inferior al preu màxim de l'habitatge protegit de règim especial, regulat transitòriament en el Reial decret 801/2005 i en el Reial decret 2066/2008 i es determinarà anualment a través de l'acord de Consell de Govern regulat en el punt 5 de l'apartat tercer de la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

Quan l'habitatge de preu taxat es destini al lloguer amb opció a compra, la limitació per a la durada d'aquesta opció no serà superior als dos anys i, quan en finalitzar aquest període o prèviament per acord de les parts, s'executi la clàusula de compravenda, es descomptarà un mínim del 50 % de les rendes arrendatícies satisfetes del preu que tingui l'habitatge en el moment de formalitzar el contracte, que es mantindrà durant el termini en què estigui vigent el dret de l'opció de compra del contracte de lloguer. Un cop transcorregut aquest termini per exercir aquest dret, quedarà anul·lat i es continuarà amb el règim de lloguer. No es permetrà el cobrament de primes per opció a compra.

Els preus màxims establerts en els apartats anteriors s'aplicaran als habitatges de preu taxat que s'edifiquin en les reserves estratègiques de sòl seleccionades als municipis de Palma, Calvià i Son Servera, conforme a la convocatòria pública d'oferta de terrenys aprovada i resolta segons els acords del Consell de Govern que s'expressen a l'article 1 d'aquesta llei.

² Article modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentat en la nota 1.

Per determinar els preus màxims, els metres quadrats construïts es mesuraran d'acord amb les ordenances urbanístiques dels municipis de Palma, Calvià o Son Servera, on respectivament estan ubicades les reserves estratègiques de sòl seleccionades.

En el còmput dels metres quadrats construïts no s'inclouran les zones comunes de l'edifici, llevat que les ordenances urbanístiques incloguin algun element comú.

Article 5. Requisits de les persones adquirents³

Podran adquirir, arrendar o arrendar amb opció a compra un habitatge de preu taxat les persones físiques, majors d'edat o emancipades, que no siguin titulars de ple domini o d'un dret real d'ús o de gaudi sobre algun altre habitatge lliure o subjecte a qualsevol règim de protecció. Així mateix, podran adquirir habitatges de preu taxat les persones jurídiques que destinin aquests habitatges exclusivament a l'arrendament sotmès als requisits previstos en aquest decret.

Article 6. Limitació a la facultat de disposar⁴

1. Els habitatges de preu taxat transmesos mitjançant compravenda a persones físiques no podran transmetre's entre vius ni cedir-se el seu ús per cap títol durant el termini de vint anys des de la data de la primera escriptura de compravenda o, si s'escau, de la primera escriptura corresponent als contractes d'adhesió o contractes d'adjudicació d'habitatge en règim de cooperativa o similar, llevat d'autorització prèvia del director general d'Arquitectura i Habitatge per motius excepcionals degudament justificats. Igualment constituïran el domicili habitual i permanent de les persones titulars, i no podran mantenir-los buits, ni destinar-los a segona residència o a qualsevol altre ús no residencial.

2. En el cas que l'adquisició hagi estat realitzada per una persona jurídica per destinar l'habitatge a l'arrendament conforme al que preveu l'article 5 anterior, l'habitatge s'haurà de mantenir afecte a l'arrendament sotmès al règim de preus màxims durant un termini mínim de vint anys des de la primera adquisició, sense possibilitat de transmissió entre vius, cessió d'ús o canvi de destinació durant aquest termini, llevat d'autorització prèvia del director general d'Arquitectura i Habitatge per motius excepcionals degudament justificats.

3. Els habitatges de preu taxat arrendats no podran ser subarrendats ni cedir-se el seu ús per cap títol durant el termini de vint anys des de la data del primer contracte d'arrendament, llevat d'autorització prèvia del director general d'Arquitectura i Habitatge per motius excepcionals degudament justificats.

4. Durant la vigència del contracte d'arrendament amb opció a compra, no es podrà cedir la posició contractual ni subarrendar-se l'habitatge sense autorització prèvia del director general d'Arquitectura i Habitatge, llevat de motius excepcionals degudament justificats.

A aquests efectes, s'entenen com a motius excepcionals els següents:

- a) El trasllat per motius professionals, laborals, acadèmics, de salut o qüestions familiars, fora de l'illa de residència habitual.
- b) La manca d'adequació de l'habitatge a la composició de la unitat familiar o a les necessitats sobrevingudes per mobilitat reduïda permanent.

³ Article modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentat en la nota 1.

⁴ Article modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentat en la nota 1.

- c) Les víctimes de violència contra la dona o terrorisme.
- d) Altres circumstàncies sobrevingudes que ho justifiquin.

5. Es farà constar al Registre de la Propietat, per nota al marge de la primera inscripció de domini de la finca afectada, la limitació a què es refereix el punt 2 d'aquest article, a més de la constatació del règim de preus màxims de venda que disposa l'article 4 anterior.

Article 7. Clàusules obligatòries dels contractes⁵

Els contractes de compravenda, arrendament i arrendament amb opció a compra d'habitatges de preu taxat i dels seus annexos, així com els contractes d'adhesió o d'adjudicació d'habitatge en règim de cooperativa o similar, i les escriptures públiques subsegüents contindran, com a mínim, les següents clàusules obligatòries:

- a) La superfície construïda de cada habitatge, aparcament o traster, amb l'especificació de la seva vinculació, si s'escau.
- b) El preu màxim de venda, arrendament o exercici de l'opció de compra, segons correspongui, de l'habitatge, aparcament o traster, de forma separada.
- c) El compromís de no transmetre l'habitatge entre vius ni cedir-ne l'ús per cap títol durant el termini de vint anys, des de la data del primer contracte corresponent, llevat d'autorització prèvia en els termes prevists en aquest decret. En el cas de persones jurídiques que adquireixin l'habitatge per destinar-lo a l'arrendament conforme a l'article 5 anterior, el compromís de mantenir l'habitatge afecta l'arrendament sotmès al règim de preus màxims durant un termini mínim de vint anys des de la primera adquisició, sense possibilitat de transmissió entre vius, cessió d'ús o canvi de destinació durant aquest termini, llevat d'autorització prèvia en els termes previstos en aquest decret.
- d) En el cas de transmetre's o arrendar-se a una persona física el compromís que l'habitatge es dedicarà a domicili habitual i permanent de la persona adquirent o arrendatària.
- e) En el cas de transmetre's o arrendar-se a una persona física el compromís de no mantenir buit l'habitatge ni destinar-la a segona residència o a qualsevol altre ús no residencial.
- f) La referència expressa al règim de preus màxims aplicable.
- g) En el cas d'arrendament amb opció a compra, les condicions d'exercici de l'opció i el mode d'imputació de les rendes abonades.

Article 8. Visat dels contractes⁶

1. La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge visarà, amb caràcter previ a la formalització de l'escriptura pública o del contracte corresponent a l'adquisició, arrendament o arrendament amb opció a compra d'habitatges de preu taxat i dels seus annexos, els contractes respectius, amb la comprovació prèvia que compleixen els requisits establerts en la llei i en aquest decret.

2. No es podran inscriure en el Registre de la Propietat les escriptures públiques que formalitzin les adquisicions, arrendaments o arrendaments amb opció a compra d'habitatges de preu taxat i dels seus annexos si no s'ha obtingut el visat previ dels contractes.

⁵ Article modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentat en la nota 1.

⁶ Article modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentat en la nota 1.

3. En el procediment de sol·licitud de visat previ dels contractes, el termini màxim en el qual es dictarà i notificarà la resolució expressa serà de tres mesos, a comptar des de la data en què la sol·licitud de la persona interessada ha tingut entrada en el registre de l'administració autonòmica.

El venciment d'aquest termini màxim sense que s'hagi dictat i notificat cap resolució expressa legitima la persona interessada per entendre-la estimada per silenci administratiu.

Article 9. Registre d'habitatges de preu taxat

1. Els ajuntaments dels municipis de Palma, Calvià i Son Servera, on s'edifiquin els habitatges de preu taxat corresponents a les reserves estratègiques de sòl seleccionades, han de crear i regular un registre d'habitatges de preu taxat, en el qual s'han d'inscriure les dades dels habitatges de preu taxat del seu municipi.

2. El registre és de caràcter administratiu, municipal i públic, a l'efecte de poder consultar la informació que hi figuri.

3. S'han d'inscriure en el registre les dades que deriven de l'abast i el contingut de les clàusules obligatòries per als contractes visats que s'expressen en l'article 7 d'aquest Decret.

4. En el tractament i la publicitat de les dades de caràcter personal que s'incloguin en el registre s'han d'atendre les previsions de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Disposició adicional única. Informació permanent

Els ajuntaments de Palma, Calvià i Son Servera, on s'edifiquin els habitatges de preu taxat corresponents a les reserves estratègiques de sòl seleccionades, han de comunicar a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge la relació d'habitatges de preu taxat situats en el seu àmbit municipal, així com qualsevol incidència en la gestió d'aquests habitatges i dels seus annexos.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Disposició transitòria única. Contractes vigents

1. En el cas de contractes subscrits abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret que no incloguin les clàusules obligatòries establertes en l'article 7, s'hi ha d'afegir una addenda on han d'aparèixer les clàusules esmentades.

2. En el termini de sis mesos comptadors des de l'endemà de la publicació d'aquest Decret, s'ha de presentar l'addenda juntament amb el contracte davant la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, a l'efecte del visat previ previst en l'article 8 d'aquest Decret.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Desplegament i execució

Es faculta el conseller de Territori, Energia i Mobilitat per dictar les disposicions generals que siguin necessàries per desplegar aquest Decret.

Disposició final segona. Entrada en vigor

Aquest Decret entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.