



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B SECRETARIA GENERAL
/

Exp.: SCJA 82/18
Emissor: SCJA/RS

259

Informe jurídic sobre el Projecte de Decret pel qual es regulen els habitatges desocupats, el registre i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors

A l'empara de l'article 46 de la Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears, pel qual els projectes de disposicions hauran de ser sotmesos preceptivament a l'Informe dels serveis jurídics competents, inform el següent:

1. L'objecte d'aquest Decret és desplegar l'establert en el capítol IV del títol IV de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i, en concret, regular el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors, el procediment d'inscripció, la modificació i la cancel·lació de les dades del Registre, el procediment de cessió a l'IBAVI de la gestió dels habitatges desocupats de grans tenidors inscrits en el Registre així com els criteris de gestió d'aquests habitatges per part de l'IBAVI.

L'oportunitat i la necessitat d'aquesta regulació reglamentària ve justificada per la Llei 5/2018, abans esmentada, la qual dedica el capítol IV del títol IV als habitatges desocupats. Aquesta llei remet a un posterior desenvolupament reglamentari el procés d'inscripció, modificació i cancel·lació de les dades del Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors. Per tant, la inexistència de normativa derivada de la creació del Registre d'habitatges desocupats que fa la llei de l'Habitatge així com el procediment per reclamar la cessió del habitatges desocupats inscrits en el mateix fa que quedi acreditada la necessitat i oportunitat de l'aprovació d'aquesta norma.

2. Pel que fa a la competència per a la seva aprovació, li correspon al Consell de Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, entre d'altres, aprovar, previ dictamen del Consell Consultiu, els reglaments per al desenvolupament i l'execució de les lleis, així com la resta de disposicions reglamentàries que li correspon dictar.

Correspon al consellers preparar i presentar al Govern els avantprojectes i projectes de decret relatius a les qüestions pròpies de la seva conselleria, a l'empara del que disposa l'article 33.2 de la Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears.

Així mateix, 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; arquitectura; projectes i valoracions.

3. Respecte a la tramitació del Projecte de decret, els articles 42 a 47 de la Llei 4/2001, de 14 de març, regulen el procediment d'elaboració de les disposicions administratives, dins el marc de la iniciativa legislativa i potestats normatives del Govern de les Illes Balears.

4. El 16 de juliol de 2018, el conseller de Territori, Energia i Mobilitat va dictar la resolució d'inici del procediment d'elaboració de la norma, i va designar a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge com a òrgan responsable de la seva tramitació.

5. La memòria d'anàlisi d'impacte normatiu del Projecte de Decret estableix el marc normatiu estatal i autonòmic en el qual s'insereix aquesta norma:

a) A nivell estatal:

- Els articles 47, 53.3, 148.1 i 149.1 de la Constitució Espanyola.
- La legislació d'Arrendaments Urbans.
- La Llei de 16 de desembre de 1954, d'expropiació forçosa.
- El Decret de 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'expropiació forçosa.
- La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

b) A nivell autonòmic:

- La Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, que estableix que la comunitat autònoma té competència exclusiva en matèria d'habitatge.
- 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.
- Decret 8/2011, de 4 de febrer, pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits per part de l'IBAVI.
- La Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears.
- La Llei 4/2011, de 31 de març, de la bona administració i del bon govern de les Illes Balears.
- La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

6. L'article 42.1 de la Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears, disposa que per a l'elaboració de disposicions administratives, s'haurà d'adjuntar, en el seu cas, un estudi econòmic. En aquest cas, l'estudi econòmic està integrat en la memòria de



l'anàlisi de l'impacte normatiu sobre l'elaboració d'aquest projecte de decret, emesa pel director general d'Arquitectura i Habitatge el dia 19 de juliol de 2018. També forma part de la mateixa memòria l'estudi de càrregues administratives, que s'exigeix en l'article 42.2.2n paràgraf de l'esmentada Llei 4/2001,

7. Mitjançant publicació al BOIB núm. 98, de 8 d'agost de 2018, es publicà l'anunci del tràmit d'informació pública de l'esborrany del Projecte de Decret a l'empara de l'article 44 de la Llei 4/2001 de 14 de març, del Govern de les Illes Balears.

Així mateix, per tal de donar compliment a l'article 43 de la Llei 4/2001 i 133.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, el Projecte de Decret es va sotmetre a l'audiència dels ciutadans. L'article 133.2 de la Llei 39/2015 diu que quan la norma afecti els drets i els interessos legítims de les persones, el centre directiu competent publicarà el text en el portal web corresponent, amb la finalitat de donar audiència als ciutadans afectats.

D'acord amb el certificat emès pel cap del Servei de Participació i Voluntariat, de la Direcció General de Participació i Memòria Democràtica de la Conselleria de Cultura, Participació i Esports el dia 10 de setembre de 2018, l'enllaç al tràmit d'audiència i informació pública en l'elaboració del Projecte de decret pel qual es regulen els habitatges desocupats, el seu registre i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, es va publicar a la pàgina de Participació Ciutadana (<http://participaciociutadana.caib.es>) en data 10 d'agost de 2018 i fins dia 10 de setembre de 2018. Segons les dades que consten en els arxius informàtics de la pàgina *Participació Ciutadana*, s'han registrat 79 visites. A petició de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat s'habilità la possibilitat de presentar al·legacions per mitjans telemàtics a la web de Participació Ciutadana (<http://participaciociutadana.caib.es>) del Govern de les Illes Balears. Els correus d'al·legacions han estat redireccionats automàticament al correu electrònic facilitat per part de l'òrgan instructor del procediment mitjançant la fitxa estandaritzada.

8. En relació amb els tràmits d'audiència i d'informació pública, segons la documentació facilitada a aquest servei, la cap de Secció VII ha emès un informe, en data 11 d'octubre de 2018, amb el vist i plau del director general d'Arquitectura i Habitatge, en el qual s'indiquen quins han estat els suggeriments, les al·legacions i les recomanacions presentades, aquelles que han estat acceptades i, per tant, introduïdes en el Projecte de Decret en el sentit d'aquests.

Respecte a les modificacions introduïdes cal destacar les següents:

- Respecte a l'article 1 del Projecte de Decret, el qual regula l'objecte d'aquesta norma, de les al·legacions presentades per la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació i de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques s'ha derivat una modificació d'aquest article, que ha passat a fer referència expressa a que l'objecte afecta als habitatges desocupats *de grans tenidors*, i també s'indica en aquest article 1 que el decret regula els criteris de gestió d'aquests habitatges.
- En relació a l'article 3, s'ha suprimit com a causa justificada per a la desocupació continuada que l'habitatge estigui pendent de la resolució d'algun litigi que afecti els drets derivats de la propietat. Això d'acord amb les al·legacions presentades per la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques i Comissions Obreres (CCOO).
- S'accepta l'al·legació presentada per la Conselleria de Presidència pel que fa a l'article 14, que preveia la creació d'un fitxer de dades de titularitat pública i s'elimina aquest article. L'eliminació d'aquest article afecta a la numeració posterior de l'articulat d'aquest Projecte de Decret.
- S'unifiquen els articles 18 i 28 per tal de unificar els conceptes de compensació i contraprestació, d'acord amb la recomanació realitzada per la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació. L'article 18 passa a ser el 17. Aquesta unificació també afecta a la numeració d'aquest Projecte de Decret.
- De les propostes realitzades per la CAEB i la CECA (Confederación Española de Cajas de Ahorro) s'ha derivat que s'afegeixi a l'article 18 (abans 19) un apartat tercer pel qual es determina que "una vegada finalitzat el conveni de cessió, l'IBAVI ha de retornar l'habitatge al gran tenidor en les mateixes condicions en què el va rebre.
- També en relació amb l'article 18, concretament l'apartat 1, s'afegeix la previsió de que la cessió sigui prorrogable per mutu acord de les parts, d'acord amb la proposta realitzada per la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques.
- També s'accepta l'al·legació del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca, i s'afegeix un punt a l'article 24 (abans 25) pel qual es determina que els membres del Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats seran designats per un període de dos anys.
- La Conselleria de Serveis Socials i Cooperació recomana fer una modificació en la redacció de l'article 33.3 (abans 35.3), la qual s'accepta i es substitueix "podrà instar", per "ha d'instar", i la redacció queda de la següent forma: *"En cas d'impagament de la renda de lloguer, d'ús inadequat de l'habitatge o d'altres situacions contradictòries amb el contracte signat entre l'usuari i l'IBAVI, aquest darrer ha d'instar les accions que corresponguin"*.
- S'afegeix, a instància d'una recomanació de la Delegació del Govern, una disposició transitòria primera, que es refereix a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears, que disposa el següent: *"Mentre no es desplegui reglamentàriament l'organització i funcionament de la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes*



Balears és d'aplicació el que disposa el capítol III del Títol III relatiu al Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats."

- També s'afegeix una disposició transitòria segona que regula el preu màxim dels habitatges protegits.
- Finalment, s'ha d'assenyalar en el Projecte de Decret que s'ha remès a aquest servei jurídic s'ha realitzat un canvi, en relació amb el projecte que va ser sotmès a informació pública, al qual no es fa referència en l'informe d'al·legacions abans esmentat.

Concretament en l'article 3, en el qual s'ha suprimit l'apartat que feia menció, com a causa justificada per a la desocupació continuada, a que l'habitatge estigui ocupat il·legalment.

Pareix que es tracta d'un error material atès que no es va acceptar una al·legació del grup parlamentari PODEMOS, que proposava la supressió de l'esmentada causa de desocupació, i perquè en la pàgina 18 de l'esmentat informe d'al·legacions s'indica que es reproduirà la redacció de l'article 36.2 de la Llei 5/2018, ja esmentada, i aquest article inclou, com a causa justificada de desocupació, que l'habitatge estigui ocupat il·legalment.

9. Pel que fa a la referència a la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal que es fa a l'article 13 del Projecte de Decret, s'hauria de modificar, atès que recentment ha entrat en vigor la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i de garantia dels drets digitals, la qual deroga la Llei 15/1999, abans esmentada.

10. L'article 46.3 de la Llei 4/2001, de 14 de març, disposa que els projectes de disposicions s'han de sotmetre preceptivament als dictàmens del Consell Consultiu i els altres òrgans de consulta i assessorament en els casos prevists en la legislació que els regula.

Entre aquests altres òrgans de consulta i assessorament hi figura el Consell Econòmic i Social, el qual d'acord amb l'article 2.1.a) ha d'emetre informe de caràcter preceptiu i no vinculant en relació amb els projectes de decret que regulin de forma directa i estructural matèries socioeconòmiques, laborals i d'ocupació. Atès que hem d'entendre que aquest Projecte de Decret regula matèries socioeconòmiques, és necessari que el Consell Econòmic i Social emeti el preceptiu informe respecte a aquest Projecte de Decret.

11. A l'empara del que disposa l'article 46 de la Llei 4/2001, que determina els informes i dictàmens als quals hauran de ser sotmesos els projectes normatius, fou sol·licitat el 8 d'agost de 2018 l'informe d'impacte de gènere de l'Institut Balear de la Dona, el qual fou emès el 20 de setembre de 2018, en virtut del que disposa l'article 5.3 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'Igualtat de dones i homes. En l'informe d'al·legacions abans esmentat



GOIB
/

Exp.: SCJA 82/18
Emissor: SCJA/RS

s'indica que es tenen en compte els suggeriments realitzats per aquest Institut, i que es revisarà el projecte per a la seva adaptació.

12. D'acord amb l'article 46.2 de la Llei 4/2001, la secretaria general haurà d'elaborar l'informe sobre l'adequació del procediment administratiu seguit i la valoració de les al·legacions presentades.

Per tot això, inform que per a la tramitació del procediment d'elaboració del Projecte de Decret pel qual es regulen els habitatges desocupats, el registre i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors, s'ha donat compliment als articles 42 a 47 de la Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears.

Palma, 13 de desembre de 2018

El cap de Secció VI