



Memòria justificativa de la oportunitat i necessitat d'aprovació d'un projecte de decret pel qual es regulin els habitatges desocupats, el seu registre i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors

El 26 de juny de 2018 es va publicar en el BOIB núm. 78 la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

Aquesta Llei dedica el capítol IV del títol IV als habitatges desocupats.

L'article 36 de la Llei estableix el concepte d'habitatge desocupat com aquell que roman deshabitat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació.

A fi d'evitar aquestes situacions de desocupació, la Llei de l'habitatge contempla la necessitat de dur a terme polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat d'aquests habitatges desocupats i s'estableix el deure de col·laboració en la detecció d'aquestes situacions.

Per tal de facilitar la mobilització del parc d'habitatge existent que es troba desocupat la titularitat dels quals correspon a grans tenidors era necessària un eina que permetés el seu control i la seva gestió de manera eficaç i que, a la vegada servís per obtenir informació valuosa a l'hora de dissenyar les polítiques públiques en matèria d'habitatge; aquests foren alguns dels motius principals pels quals es crea el Registre d'habitatges desocupats.

Si bé la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge remet a un posterior desenvolupament reglamentari el procés de inscripció, modificació i cancel·lació de les dades del Registre, així com totes les disposicions que siguin necessàries per al seu correcte funcionament.

Per tal de donar compliment a l'establert a la Llei, es fa necessària l'aprovació d'un reglament que permeti desenvolupar el funcionament d'aquest registre.

D'acord amb el Llei, els habitatges desocupats de grans tenidors que constin inscrits en el Registre podran ser objecte de cessió temporal a l'IBAVI que s'encarregarà de la seva gestió per un termini mínim de tres anys, prorrogable per acord mutu de les parts.

Amb l'aprovació d'aquest decret es pretén establir el marc reglamentari necessari per tal de regular, d'una manera objectiva i transparent, el procés de cessió temporal dels habitatges desocupats, amb observança de la normativa existent en matèria d'expropiació. Així doncs, s'establiran els requisits, límits i condicions de la cessió així com els termes de la mateixa.

Aquesta cessió es produirà tenint en compte tots els requisits i condicions establertes per llei i reglament, i amb la fixació d'un preu just per la cessió temporal.

Per tal de fixar el preu just, en cas de discrepàncies en la determinació mateix, es crearà el Jurat de cessió temporal d'habitatges desocupats com un òrgan administratiu, sense personalitat jurídica i compost per juristes, arquitectes i arquitectes tècnics. L'assistència a les sessions de Jurat no donarà dret al cobrament de dietes.

Finalment, en aquest decret es regularà la gestió dels habitatges cedits a l'IBAVI a efectes de la seva adjudicació a les persones o famílies necessitades. L'IBAVI assumeix la gestió dels habitatges cedits i en regula el procés d'adjudicació d'acord amb la seva pròpia normativa d'adjudicació, equiparant aquest habitatges cedits, atesa la seva condició als habitatges protegits.

Així doncs, per tot l'exposat i per tal de donar compliment al manament establert a la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge, es considera totalment justificada l'oportunitat de la regulació del registre d'habitatges desocupats, així com el procediment de cessió d'aquests habitatges i el posterior procediment de gestió dels mateixos per part de l'IBAVI a les persones necessitades, així com l'adequació de les mesures proposades als fins perseguits.

2.- Marc normatiu en que s'insereix la proposta

a) A nivell estatal:

- Els articles 47, 53.3, 148.1, 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.

- El 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

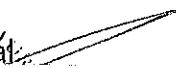
3- Disposicions afectades i taula de vigències

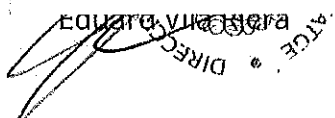
Aquest projecte de Decret no modifica ni afecta a la normativa ja en vigor ates que el que fa es desenvolupar el manament legalment establert a la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge.

Aquesta Llei crea un el registre d'habitatges desocupats que és objecte de desenvolupament en la norma que es preten aprovar. En segon lloc, desenvolupa el procediment de cessió de temporal d'aquest habitatges desocupats, tenint en compte el ja establert a la Llei 5/2018 i resta de normativa que en matèria d'expropiació estigui vigent. I finalment, en tercer lloc, regula el procediment que haurà de seguir l'IBAVI per a dur a terme la gestió d'aquests habitatges, que en part ja es troba regulat en el seu Decret 8/2011 d'adjudicació d'habitatges protegits.

Aquest projecte de Decret no deroga cap disposició en vigor.

Palma, 16 de juliol de 2018

El director general 


 DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE
 DEPARTAMENT D'URBANISME I OBRES PÚBLIQUES

