LLEI 5/2018, DE 19 DE JUNY, DE L'HABITATGE DE LES ILLES BALEARS[1]

(BOIB núm. 78, de 26 de juny de 2018)

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

La crisi econòmica i les seves conseqüències obliguen els poders públics a canviar els paràmetres d'actuació i els objectius en matèria de política pública d'habitatge, alhora que fan palesa la necessitat d'intensificar esforços en noves línies d'actuació. L'esclat de la bombolla immobiliària i els seus greus efectes han fet prendre consciència, de manera generalitzada, de la necessitat d'incorporar, com a línia estratègica prioritària de les administracions públiques, l'atenció a la població mancada d'habitatge, i també a les persones que es troben en risc de pèrdua d'aquest bé de primera necessitat.

És el moment de concretar principis que ja estableix la Declaració universal dels drets humans de 10 de desembre de 1948, que a l'article 25.1 disposa que tota persona té dret, per a si mateixa i la seva família, a un nivell de vida adequat que li asseguri la salut i el benestar, i, en especial, l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris.

D'altra banda, d'acord amb l'article 11.1 del Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals (PIDESC), els estats part reconeixen el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a si mateixa i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge adequats, i a una millora contínua de les condicions d'existència. Els estats part han de prendre les mesures apropiades per assegurar l'efectivitat d'aquest dret, tot reconeixent a aquest efecte la importància essencial de la cooperació internacional basada en el lliure consentiment.

Així mateix, la Carta dels drets fonamentals de la Unió Europea també conté a l'article 34 una referència a l'habitatge quan estableix que, amb l'objecte de combatre l'exclusió social i la pobresa, la Unió reconeix i respecta el dret a una ajuda social i a una ajuda d'habitatge per garantir una existència digna a totes aquelles persones que no disposin de recursos suficients.

---

[1] Aquesta Llei s'ha vist afectada per les disposicions següents: Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 28, de 5 de març de 2020; correcció d'errades BOIB núm. 91, de 23 de maig de 2020); Decret llei 4/2021, de 3 de maig, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge (BOIB núm. 58, de 4 de maig de 2021); Llei 3/2021, de 10 de novembre, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge (BOIB núm. 157, de 13 de novembre de 2021); Decret llei 4/2022, de 30 de març, pel qual s'adopten mesures extraordinàries i urgents per pal·liar la crisi econòmica i social produïda pels efectes de la guerra a Ucraïna (BOIB núm. 44, de 31 de març de 2022); Decret llei 9/2022, de 7 de novembre, de mesures urgents per compensar la inflació a les Illes Balears (BOIB núm. 144, de 8 de novembre de 2022; correcció d'errades BOIB ext. núm. 151, de 21 de novembre de 2022), i Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 135, de 3 d'octubre de 2023).

Cal tenir en compte l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat-Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears (BOIB núm. 46, de 9 d'abril de 2019).

També es fa necessari posar en pràctica i consolidar el contingut de l'article 47 de la Constitució Espanyola, que estableix, com a principi rector de la política social i econòmica, que tota la ciutadania té dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i que, per tal de fer efectiu aquest dret bàsic de caràcter social, els poders públics han de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents. En garantia d'aquest dret, l'article 53.3 de la Constitució disposa que el reconeixement, el respecte i la protecció dels principis reconeguts en el capítol tercer informaran la legislació positiva, la pràctica judicial i l'actuació dels poders públics.

En l'àmbit autonòmic, l'article 12.3 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, en la redacció de la Llei Orgànica 1/2007, de 28 de febrer, disposa que les institucions pròpies de la comunitat autònoma de les Illes Balears, per complir les finalitats que els són pròpies i en el marc de les competències que els atribueix l'Estatut, han de promoure, com a principis rectors de la política econòmica i social, el desenvolupament sostenible encaminat a la plena ocupació, la cohesió social i el progrés científic i tècnic, de manera que s'asseguri a tota la ciutadania l'accés als serveis públics i el dret a l'habitatge.

En aquest sentit, l'article 22 de l'Estatut d'Autonomia estableix que les administracions públiques de les Illes Balears han de garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears i que s'han de regular per llei els ajuts per promoure aquest dret, especialment a favor dels joves, de les persones sense mitjans, de les dones maltractades, de les persones dependents i d'aquelles altres en el cas de les quals els ajuts estiguin justificats.

Aquesta llei 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 el que estableix l'article 30 de l'Estatut d'Autonomia, tot això sens perjudici de les competències exclusives que té l'Estat de conformitat amb l'article 149.1.1.a), 8.a), 13.a) i 18.a) de la Constitució en les matèries següents: regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici del dret a la propietat privada; legislació civil, tot tenint en compte la competència reconeguda a la comunitat autònoma per a la conservació, la modificació i el desenvolupament del dret civil de les Illes Balears; bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica; i bases del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, sens perjudici de les especialitats derivades de l'organització pròpia de la comunitat autònoma.

Es considera que amb l'aprovació d'aquesta llei s'avança en el procés de desplegament normatiu de la comunitat autònoma de les Illes Balears en matèria d'habitatge. En aquest sentit, el Govern de les Illes Balears ha promulgat diferents disposicions normatives complementàries dels diferents plans estatals d'habitatge, així com la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

En resposta a aquest mandat constitucional, i fent ús de les competències esmentades, aquesta llei vol establir un marc legal adequat capaç de fer un pas endavant en la incorporació de la política pública d'habitatge en l'agenda política de les Illes Balears.

La delicada situació que travessa una part important de la societat, juntament amb altres factors com ara l'increment desmesurat del preu dels lloguers, conseqüència directa de l'especulació immobiliària, la manca d'implicació de l'Administració de la

comunitat autònoma en l'ampliació del parc públic d'habitatges i la disminució dels ingressos de les famílies han provocat l'anomenada situació d'emergència d'habitatge, per la qual moltes persones i famílies que gaudien d'un habitatge han deixat de tenir-ne.

Aquesta llei pretén donar resposta a la realitat social actual, però sense obviar el fet que una política pública ha de contenir accions estructurals i no només conjunturals. És desitjable un reconeixement objectiu, ben sustentat i promogut en tractats reconeguts universalment, sobre fenòmens emergents amb impacte territorial.

Així, és important que la llei permeti donar una resposta integral i coherent sobre què cal fer a les Illes Balears per atendre la problemàtica de l'habitatge amb caràcter general.

També és objectiu d'aquesta llei preveure les futures necessitats d'habitatge per a una població cada vegada més envellida però amb molts d'anys més de vida autònoma. En aquest sentit és important tenir en compte en el disseny de les polítiques d'habitatge formes alternatives d'habitatge, que ja es donen tot i que de forma clarament insuficient, com ara els habitatges tutelats amb espais i/o serveis comuns.

II

Amb la voluntat que s'ha expressat, el text d'aquesta llei s'estructura en nou títols, seguits de disset disposicions addicionals, dues de transitòries, una de derogatòria i quatre de finals.

El títol I de la llei desenvolupa les disposicions generals aplicables, amb la concreció dels principis rectors que han de permetre interpretar la voluntat del legislador en aquesta matèria, la incorporació d'un conjunt de definicions que han de facilitar-ne l'aplicació, i la consideració de la política d'habitatge com un servei d'interès general, de manera que s'encaixa amb els pronunciaments ja consolidats en les institucions europees. Es defineix explícitament la figura de gran tenidor d'habitatge, a l'entorn de la qual s'articulen en títols posteriors mesures molt progressistes destinades a ampliar el parc d'habitatge en règim de lloguer de gestió pública. Com a exemple, la Resolució del Parlament Europeu d'11 de juny de 2013, sobre l'habitatge social a Europa, proclama: "La política d'habitatge social forma part integrant dels serveis d'interès econòmic general, per contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge, facilitar l'accés a la propietat, promoure la qualitat de l'hàbitat, millorar l'hàbitat existent i adequar les despeses d'habitatge a la situació familiar i als recursos dels ocupants, mantenint amb tot un esforç de la seva part".

També s'incorpora un precepte destinat a garantir la presència de l'habitatge en les polítiques públiques i, entre d'altres, en els instruments de planificació urbanística.

En el desenvolupament de la llei s'entén i preveu la importància social essencial de l'habitatge, i de forma coherent amb la voluntat de la llei s'hi estableix un vertader dret a disposar d'un habitatge i a mantenir-lo, així com els mecanismes per fer-ho exigible davant l'administració balear, que té l'obligació de fer-ho efectiu sempre que es tracti de persones que compleixin amb els requisits establerts, convertint-se així, de la mà d'altres legislacions autonòmiques, en una de les més avançades d'Espanya en el compliment i el desenvolupament de l'article 47 de la Constitució Espanyola i del nostre Estatut d'Autonomia. El dret efectiu i exigible a l'habitatge té a veure, especialment, amb la conservació de l'habitatge d'aquelles persones que es troben en

especial situació de vulnerabilitat i que han perdut l'habitatge o estiguin en risc de perdre'l amb la finalitat de fer front a l'emergència social.

Els llançaments judicials de propietaris d'habitatges per causes econòmiques (és a dir, per la manca d'ingressos sobrevinguda del ciutadà), tant pel que fa a propietaris d'habitatges sobre els quals recaigui un gravamen hipotecari com a arrendataris de bona fe, afecten una de les necessitats més elementals de la població, i la protecció de l'ús a un habitatge en molts d'aquests supòsits constitueix un dret que els poders públics estan obligats a ajudar a preservar. Per això, junt amb el reconeixement d'aquest dret en certs casos, la llei estableix addicionalment una sèrie de mesures d'una enorme ambició amb la idea de fer front des d'altres angles a aquests problemes i, també, a les necessitats de comptar amb un mercat d'habitatge més competitiu, econòmic i amb una oferta major. Tenint en compte que moltes d'aquestes mesures suposen un gran esforç econòmic per l'administració pel que fa a la despesa pública que mobilitzen, aquest dret ha de garantir-se de manera progressiva a mesura que s'incrementen els recursos econòmics per a l'aplicació de la llei, prioritzant les persones que, pels seus ingressos i altres circumstàncies, no puguin accedir a l'habitatge en les condicions que el mercat estableix o mantenir-lo.

III

El títol II conté la referència a la distribució de competències entre les diferents administracions públiques en matèria d'habitatge, a partir del principi de col·laboració entre aquestes.

IV

El títol III es dedica a concretar tot allò relacionat amb les condicions de l'habitatge en un sentit ampli. Inclou un capítol I, destinat a regular les condicions físiques dels habitatges tenint en compte paràmetres de qualitat, disseny i habitabilitat; i un capítol II, en el qual es desenvolupa el deure de conservació i rehabilitació i també el seu abast. La idea subjacent de la regulació és facilitar una adaptació efectiva i realista dels habitatges a les necessitats de la població.

Aquesta llei ha d'assumir un compromís amb la qualitat de vida dels habitants de les Illes Balears, ha de permetre revitalitzar els barris i els espais urbans, ha de ser respectuosa amb els aspectes socials i amb l'activitat econòmica i, per tant, ha de ser activa en les mesures que ajudin a la millora del parc edificat amb una adaptació adequada a les necessitats funcionals i energètiques.

En aquest sentit, és important dignificar les promocions d'habitatge públic a l'hora de dissenyar els plans de millora i rehabilitació, així com diversificar les característiques i el tipus de població que en serà la destinatària, evitant d'aquesta forma l'aparició de guetos poblacionals o la consolidació dels que ja existeixen.

V

El títol IV és intencionalment el més extens de la llei i també el més innovador en la mesura que conté totes les accions que configuren una política de protecció i promoció de l'habitatge. Es va més enllà del que tradicionalment han estat les normatives d'habitatge, centrades en l'habitatge de protecció pública essencialment.

En el capítol I s'inclou una regulació adreçada a protegir els adquirents i usuaris dels habitatges, que mereixen una atenció i un suport especials quan han de subscriure

contractes relacionats amb l'adquisició o la tinença d'un bé tan bàsic i transcendental en les seves vides. Aquesta regulació es complementa amb un suport específic de les administracions quant a les fórmules de mediació extrajudicial en matèria d'habitatge.

El capítol II té com a finalitat establir quins mecanismes adopta el Govern balear per atendre la població amb dificultats per accedir a un habitatge o per mantenir-s'hi. Sens perjudici d'altres mesures que s'han de desenvolupar reglamentàriament, la llei ja es posiciona directament a favor de l'existència d'ajuts i prestacions diverses, de l'existència d'un programa de cessió que faciliti la gestió temporal dels habitatges de propietaris interessats a tenir un lloguer estable, i de facilitar l'existència d'una xarxa especialitzada per a la gestió dels habitatges d'inserció. Aquestes línies d'acció configuren l'acció positiva que el Govern posa a disposició de la població per promocionar l'habitatge.

A banda de les línies d'acció esmentades, el capítol III preveu la creació del Servei d'Acompanyament en matèria d'habitatge, un instrument específic que, dependent de l'Institut Balear de l'Habitatge, ha de donar suport a les persones que necessiten assessorament i atenció en matèria d'habitatge, articulat com un assessorament previ i proactiu en els processos de compra, finançament o lloguer d'habitatge, com un acompanyament efectiu en tots els processos que suposen un risc de pèrdua de l'habitatge. Es tracta que els poders públics es posin al costat de la part més feble d'unes relacions durant massa temps caracteritzades pels interessos de sectors que la ciutadania ha percebut com a poderosos i allunyats de les seves necessitats.

En l'àmbit de la protecció del dret a l'habitatge mereix un especial tractament la problemàtica dels habitatges desocupats, a la qual es dedica el capítol IV. A més d'especificar les situacions en què un habitatge es pot considerar desocupat, s'estableix el deure de col·laboració en la detecció d'aquestes situacions, complementat amb mesures positives de foment de l'ocupació.

Per tal de tenir una imatge fiable i poder sotmetre a una fiscalització més elevada l'activitat dels grans tenidors, es regula la creació d'un registre d'habitatges desocupats, al qual aquestes entitats estan obligades a inscriure tots els habitatges desocupats dels quals disposen. Aquesta informació s'integrarà amb les mesures següents destinades a fomentar el parc d'habitatge en règim de lloguer.

Per poder fer efectius els control dels habitatges buits, millorar i vehicular el seguiment de les polítiques públiques de mobilització de l'habitatge desocupat per activar-ne la funció social es crea el Servei d'Habitatge Desocupat.

Més enllà d'aquesta política de foment, el fet cert és que la desocupació injustificada dels habitatges és una realitat tractada com a anomalia en diverses iniciatives legislatives en altres comunitats autònomes, en la línia ja incorporada en altres països europeus des de fa anys. Ara bé, no es poden desconèixer les enormes resistències que ha generat al nostre país la penalització d'aquesta anomalia, encara no interioritzada de manera general per la ciutadania. Per aquest motiu, la comunitat autònoma de les Illes Balears opta per iniciar una política d'actuació davant la desocupació dels habitatges més estratègica, consistent a penalitzar el manteniment d'aquests habitatges com a espais sense ocupació només en el cas que es trobin en mans dels anomenats grans tenidors d'habitatge, és a dir, entitats i persones que disposen del control efectiu de deu o més habitatges i tenen activitat en aquest mercat, de manera que es justifica una especial exigència de responsabilitat social cap a aquestes. Així, tot i que és raonable imaginar que en el futur qualsevol habitatge

desocupat pugui ser considerat una realitat inadequada, s'ha cregut convenient iniciar el canvi cultural que això significa mitjançant l'aplicació de determinades mesures específiques només quan es tracti d'aquests titulars especials. L'alarma social que s'ha produït en els darrers anys arran del gran nombre de persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència de reclamacions de pagament per les entitats financeres justifica plenament aquesta acció estratègica. D'altra banda, la relació especial que significa establir un contracte entre un empresari sotmès a la legislació específica de consum i un consumidor o usuari permet fer una diferenciació objectiva i no discriminatòria entre aquest tipus de titulars d'habitatges i la resta de propietaris.

A partir del raonament esmentat, la llei opta per establir que l'habitatge desocupat mereix l'aplicació de les diverses mesures administratives de foment de la seva ocupació.

Aquestes mesures, atès que són beneficioses per als titulars dels habitatges, no requereixen procediments complexos per posar-les en marxa; només cal que siguin explícitament ofertes a tot tipus de propietaris quan es detecti que un habitatge pot estar desocupat.

Ara bé, en el cas dels grans tenidors, la llei preveu la cessió obligatòria dels seus habitatges a la gestió pública, de manera que se'n garanteixi el lloguer si hi ha una demanda d'habitatge insatisfeta en la mateixa població. Aquesta cessió s'ha de fer, en tot cas, amb garanties suficients cap als grans tenidors.

Les mesures es podran complementar amb actuacions de caràcter fiscal, tant estatals com, si escau, autonòmiques, que permetin incentivar l'ocupació o penalitzar la desocupació. No es pretén en cap cas una imposició doble, però sí fer evident que, per una via o per una altra, ha de ser possible aconseguir l'efecte imprescindible d'ocupar els habitatges que, quan podrien estar al servei d'alguna persona o família, es mantenen buits sense cap justificació.

Finalment, el capítol V es dedica a la protecció en els casos de l'anomenada garantia del manteniment dels subministraments bàsics. S'hi regulen les situacions que s'han de protegir i els mecanismes per fer-ho, i es crea un fons d'atenció solidària i l'obligació d'establir protocols d'actuació, acords i convenis de col·laboració per tal de coordinar i estructurar les actuacions i així oferir una atenció eficient a la ciutadania.

VI

El títol V regula la Mesa Autonòmica de l'Habitatge com un espai específic de reflexió en el qual participin també altres agents implicats, tant públics com privats, de l'àmbit balear. Aquesta mesa, ja existent, consolida el seu paper destacat en matèria d'habitatge per mitjà de la seva inclusió en aquesta llei.

VII

Corresponentment, el títol VI recull i regula la Mesa per a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics, un òrgan de consulta, debat i assessorament per establir criteris i actuacions en l'àmbit relatiu a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics, així com per diagnosticar aquestes situacions i articular les mesures de coordinació i col·laboració necessàries entre tots els agents participants per assegurar els subministraments bàsics a les famílies.

VIII

Mitjançant el títol VII, la llei regula l'obligació de dipòsit de les fiances d'arrendament, aspecte establert en la legislació d'arrendaments urbans i fins avui no tractat en la legislació balear. Així, es crea el Registre de fiances de contractes d'arrendament de finques urbanes i es disposa l'obligatorietat de dipositar la fiança, en virtut del que estableix la disposició addicional tercera de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. S'hi han de dipositar les fiances dels contractes d'arrendament d'habitatges, locals de negoci i de subministraments o serveis complementaris. Paral·lelament, es defineixen diferents mesures per tal de garantir el compliment efectiu d'aquesta obligació.

IX

En el títol VIII s'aborda per primera vegada a la comunitat autònoma de les Illes Balears, amb rang de llei, el règim jurídic de l'habitatge protegit, a fi de reforçar l'acció pública per garantir-ne la funció social. En aquest sentit, i a fi de garantir l'existència d'un parc immobiliari de protecció pública suficient, s'estableix un règim de protecció de caràcter permanent, sense possibilitat de desqualificació voluntària.

Al llarg del capítol I es regula el concepte d'*habitatge protegit*, els tipus de promoció, la destinació, els preus, el visat obligatori, la publicitat i l'obligatorietat d'inscripció en el Registre de la Propietat dels contractes de compravenda, i la seva qualificació. La llei també preveu la creació del Registre públic d'habitatges protegits com a eina de gestió i control d'aquest parc específic; paral·lelament, el Registre públic de demandants té com a finalitat la gestió i el control de les adjudicacions d'aquests habitatges.

En el capítol II s'estableixen les potestats que té l'Administració respecte de l'habitatge protegit, concretament la possibilitat d'exercir el dret d'adquisició preferent, el desnonament i l'expropiació forçosa, sempre que hi hagi unes condicions determinades que garanteixin la seguretat en aquests procediments.

X

Finalment, el títol IX permet l'establiment d'un règim sancionador relacionat amb el contingut de la resta de la llei. En gran part es destina al compliment dels requisits i de les condicions dels habitatges de protecció pública, i s'atorga rang de llei a aquesta regulació en l'àmbit autonòmic. Tanmateix, s'incorporen també al règim sancionador tots els supòsits que tenen relació amb altres aspectes innovadors de la llei i que mereixen un tractament específic des del punt de vista de la seva sanció. La vigència dels drets i de les mesures més innovadores que fixa aquesta llei depenen a la pràctica del seu control, per la qual cosa es proposa un règim sancionador equilibrat i calibrat quant a imports de les sancions, per tal que la gradació permeti aconseguir el resultat esperat de les mesures proposades.

XI

Finalment, la llei s'acompanya amb disset disposicions addicionals per tal de reforçar la col·laboració interadministrativa i de les administracions públiques amb qualssevol altres ens, sempre que sigui oportú per garantir els fins que s'hi estableixen, així com la col·laboració explícita d'agents especialment implicats en processos de compravenda d'habitatges. S'estableix el caràcter supletori de la normativa estatal en

tot allò que no reguli la normativa pròpia, així com l'encàrrec a la conselleria competent en matèria d'habitatge de desplegar reglamentàriament les mesures pertinents de desplegament de la llei. A més, queden expressament fora de l'obligació de dipòsit de fiances els contractes anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta norma.

Es reforça el deure de comunicació dels grans tenidors amb dues disposicions transitòries per obligar-los a indicar, d'una banda, tot l'habitatge protegit de què disposen, i, de l'altra, la relació d'habitatges que, amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, s'hagin adjudicat com a conseqüència d'un procés d'execució hipotecària o de dació en pagament de deutes amb garantia hipotecària.

Per mitjà de la disposició derogatòria habitual, queden derogades les normes legals o de rang inferior que s'oposin a tot el que preveu aquesta llei.

Finalment, la disposició final primera autoritza el Consell de Govern i la conselleria competent per dictar tota la normativa secundària que pertoqui; la disposició final segona preveu l'encàrrec exprés de revisar la Llei 7/2017, de 23 de juliol, de protecció de les persones consumidores i usuàries de les Illes Balears, per donar un tractament específic a la matèria d'habitatge amb l'objectiu de garantir-ne una protecció més alta; la disposició final tercera modifica la Llei 5/2012, de 23 de maig, de mesures urbanístiques per a l'execució del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal; i la disposició final quarta determina el període que ha de transcórrer des que es publiqui la llei fins que entri en vigor.

TÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

Aquesta llei té com a objecte fer efectiu, en l'àmbit territorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears, el dret a un habitatge digne, adequat i assequible reconegut a la Constitució Espanyola i a l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, d'acord amb els estàndards del dret internacional de drets humans.

Article 2. Principis rectors

1. Els principis rectors de la política d'habitatge de la comunitat autònoma de les Illes Balears són:

a) Fer efectiu el dret d'accés dels ciutadans de les Illes Balears al gaudi d'un habitatge digne, adequat, accessible i assequible, i a la millora de la seva qualitat de vida, amb l'adopció de les mesures necessàries per afavorir l'equitat social i per eliminar els obstacles que ho impedeixen, així com per garantir la dimensió social que cal atorgar a les polítiques d'habitatge.
b) Aconseguir un parc públic i privat d'habitatges suficient.
c) Simplificar i racionalitzar l'actuació administrativa sobre l'habitatge protegit tot garantint la transparència en la transmissió i l'arrendament dels habitatges amb protecció pública mitjançant els mecanismes i els procediments que assegurin la igualtat, la publicitat, la transparència, l'eficàcia, l'eficiència i la concurrència en l'accés a l'habitatge.

d) Garantir que l'habitatge públic es manté propietat de l'administració, fomentant títols habilitants alternatius a la propietat de tot el parc públic d'habitatges de les Illes Balears.
e) Garantir les actuacions necessàries per al manteniment dels subministraments bàsics de la població que no en pugui satisfer el pagament.
f) Promoure l'eliminació de qualsevol discriminació en l'exercici del dret a gaudir d'un habitatge, per mitjà de l'establiment de mesures d'acció positiva a favor dels col·lectius en situació de vulnerabilitat, risc d'exclusió i/o residencial, i de la penalització de conductes discriminatòries en l'accés a l'habitatge, així com la defensa davant clàusules abusives i pràctiques contràries a la llei.
g) Promoure la diversitat i la cohesió social en els barris i els sectors residencials de les ciutats i els pobles com a garantia d'una integració adequada a l'entorn urbà o rural, i prevenir o evitar fenòmens de segregació, exclusió, discriminació o assetjament per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altre tipus.
h) Impulsar la conservació, la rehabilitació, la reforma, la renovació, l'accessibilitat i la sostenibilitat del parc públic i privat d'habitatges, en el marc d'un habitatge digne i adequat.
i) Promoure la participació i la col·laboració efectiva de la ciutadania en la formulació de les polítiques en matèria d'habitatge.
j) Protegir els drets de la ciutadania en l'adquisició, l'arrendament d'un habitatge o altres títols habilitants alternatius a la propietat.
k) Promoure i impulsar la construcció, la rehabilitació i l'optimització dels habitatges de manera sostenible i compatible amb el medi ambient i els recursos naturals, mitjançant tècniques d'eficiència energètica i energies renovables.
l) Establir, desenvolupar i executar una planificació en matèria d'habitatge d'acord amb les necessitats reals dels ciutadans i de les seves circumstàncies personals, socials, econòmiques i laborals.
m) Coordinar i col·laborar, tots els poders públics, en garantia del dret a un habitatge digne, adequat, accessible i assequible.
n) Aportar els mitjans personals, tècnics i financers necessaris per garantir el drets i les mesures que garanteix aquesta llei.
o) Establir els mecanismes necessaris per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge per l'augment de les rendes de lloguer.
p) Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges, fomentant títols habilitants alternatius a la propietat, com ho serien el dret de superfície i la masoveria urbana.
q) Crear mecanismes de defensa dels consumidors i usuaris en matèria d'habitatge.
r) Contribuir perquè l'esforç econòmic de les famílies per accedir a l'habitatge estigui equilibrat tenint en compte, entre d'altres, els ingressos i la composició de la unitat familiar.
s) Fomentar la investigació i la innovació en matèria d'edificació i habitatge.
t) Limitar l'impacte del turisme en el dret a l'habitatge.

2. La política d'habitatge es podrà articular per mitjà dels mecanismes que a aquest efecte es puguin establir, com ara els plans i els programes de les diferents administracions.

Article 3. Situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge

1. S'entendrà que es troben en situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge les famílies o unitats de convivència que tenguin problemes per accedir o mantenir un dret d'ús, per qualsevol títol admès legalment, a un habitatge habitual digne i, addicionalment, verifiquin les següents condicions:

a) No posseir cap membre de la unitat familiar o de convivència la titularitat d'algun dret que permeti disposar de l'ús d'un habitatge estable i en condicions d'habitabilitat.
b) Estar empadronat a les Illes Balears durant el termini mínim que es fixi reglamentàriament.
c) Que la unitat familiar o de convivència no disposi dels recursos necessaris per accedir a un habitatge a preu de mercat, tenint en compte els seus ingressos efectius, el nombre de membres de la unitat i la situació del mercat de l'habitatge en el seu àmbit.
d) Que la unitat familiar o de convivència hagi sol·licitat i obtingut un informe dels serveis socials competents on s'acrediti aquesta especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge.

2. Les dones víctimes de violència masclista que disposin de l'ús d'un habitatge però que compleixin la resta dels requisits establerts a l'apartat anterior, es consideraran també en situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge si hi ha hagut convivència prèvia amb el presumpte agressor, tot i no haver-hi relació de parella. El termini màxim de resolució per part de l'administració competent de les sol·licituds d'aquest dret quan es tracti de situacions de violència masclista serà d'un mes. Reglamentàriament s'establiran les situacions que, als efectes d'aquest dret d'habitatge, s'entenen com a violència masclista.

3. Reglamentàriament es concretaran els requisits per acreditar aquesta situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge, tenint en compte i prioritzant adequadament altres situacions socioeconòmiques i familiars que, dins d'aquest grup definit, han de ser objecte de protecció preferent, com les següents:

a) Que algun dels seus membres tingui declarat un grau de discapacitat superior al 33 %, una situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de forma acreditada i permanent per realitzar una activitat laboral.
b) Haver patit violència de gènere.
c) Tenir menors al càrrec.
d) Haver estat desnonat o estar en procés de desnonament o llançament.
e) Jubilats.
f) Qualsevol altra situació a valorar que s'estableixi reglamentàriament.

Article 4. Definicions

Als efectes prevists en aquesta llei, s'entén per:

a) Habitatge: és qualsevol edificació permanent habitable destinada a residència de les persones físiques, sempre que se n'acrediti el compliment de les condicions d'habitabilitat exigides per la normativa aplicable.

b) Habitatge principal: és l'habitatge que consta com a domicili habitual i permanent d'una persona, família o unitat de convivència en el padró municipal.
c) Habitatge adequat: és l'habitatge que, per la grandària, la ubicació i les característiques, resulta apropiat perquè hi resideixi una persona, família o unitat de convivència concreta.
d) Habitatge desocupat: és l'habitatge que roman desocupat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació, segons estableix aquesta llei i la seva normativa de desplegament.
e) Habitatge temporalment desocupat: a efectes d'establir un marc normatiu per a les polítiques municipals d'habitatge que facilitin el lloguer anual, es considerarà habitatge temporalment desocupat a efectes municipals aquell que ho estigui durant un període superior a 6 mesos.
f) Habitatge sobreocupat: és l'habitatge en què s'allotja un nombre de persones que excedeix el màxim de places que fixa la cèdula d'habitabilitat.
g) Habitatge de reallotjament: és l'habitatge que es destina a residència de manera transitòria per motius d'operacions urbanístiques o d'expropiació o d'actuacions de rehabilitació, renovació o regeneració urbana.
h) Infrahabitatge: és la construcció o una part d'aquesta que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge.
i) Grans tenidors d'habitatge: es consideren grans tenidors d'habitatge als efectes d'aquesta llei les persones físiques o jurídiques que, per si mateixes, de manera directa, o indirectament a través de la participació en altres societats o grups de societats de les quals tenguin el control efectiu, disposen de deu o més habitatges, a l'àmbit de les Illes Balears, en règim de propietat, lloguer, usdefruit o qualsevol altre dret que els faculti per cedir-ne l'ús, i que tenguin com a activitat econòmica la promoció immobiliària, la intermediació, la gestió, la inversió, la compravenda, el lloguer o el finançament d'habitatges. Als efectes d'aquesta llei, es considera que hi ha un grup de societats quan es doni algun dels casos establerts a l'article 42 del Codi de Comerç.
j) Rehabilitació: són obres de rehabilitació les de caràcter general que, sense modificar les característiques estructurals de l'edifici i els aspectes fonamentals de la tipologia edificatòria d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica.
k) Rehabilitació integral: són obres de rehabilitació integral les d'adequació estructural o funcional d'un edifici que suposa enderrocar-ne façanes o buidar-ne l'interior, sempre que el buidatge afecti, com a mínim, al 50 % dels sostres o més, o quan la modificació de la distribució interior afecti, com a mínim, al 50 % de la superfície de l'edifici o més.
l) Allotjament dotacional: són dotacions públiques destinades a resoldre de forma transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència. S'han de destinar de forma preferent a empleats públics desplaçats per cobrir les necessitats sanitàries, docents i de seguretat, entre d'altres, col·lectius especialment vulnerables, d'acord amb el que estableix l'article 3 d'aquesta Llei i, especialment, als joves, als majors i a les persones amb necessitats socials derivades de la violència de

gènere i de processos de desnonament o anàlegs, sense que en cap cas puguin destinar-se a residència habitual o permanent dels beneficiaris. Els allotjaments dotacionals es poden situar en sòls o edificacions, o en parts d'aquestes, destinats a equipaments o dotacions de titularitat pública, així com en sòl residencial de titularitat pública.[2]

m) Habitatge d'inserció: és aquell habitatge gestionat per una administració pública o entitat sense ànim de lucre per destinar-lo a persones que requereixen una especial atenció.

n) Agent immobiliari: és la persona física o jurídica que es dedica de manera habitual i retribuïda, en el territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears, a la prestació de serveis de mediació en transaccions immobiliàries, referents a les operacions de compravenda, opció de compra, lloguer, permuta o cessió de béns immobles, així com als drets relatius a les operacions esmentades, inclosa la constitució d'aquestes.

o) Emergència en matèria d'habitatge: declaració administrativa que afecta una zona geogràfica concreta, ja sigui un districte, un municipi o una illa, quan s'acrediten objectivament greus dificultats en l'accés a l'habitatge per part de la ciutadania, d'acord amb els indicadors legalment i reglamentàriament establerts, i que s'ha d'acompanyar sempre d'un pla d'acció per donar una resposta proporcionada a la situació detectada.

p) Habitatge de segona residència: és aquell habitatge ubicat a les Illes Balears, el titular del qual és una persona física, on el seu propietari passi durant un any natural un període de temps inferior al que passa en la seva primera residència o residència habitual. Als efectes d'aquesta llei, només es considerarà segona residència un habitatge per cada persona física.

q) Habitatge mobilitzat: qualsevol habitatge posat a disposició de l'administració com a conseqüència de qualsevol de les accions contemplades a la present llei o a altres lleis on s'hi preveuen mecanismes que fomenten la gestió d'habitatges per part de l'administració.

r) Lloguer a preu assequible: ho són aquells preus que no superin el límit màxim dels mòduls dels preus d'habitatges de lloguer de protecció oficial d'acord amb la normativa vigent a cada moment.

s) Lloguer social: és aquell que no supera el 30 % de les rendes totals de la unitat familiar o de convivència.

t) Dret de superfície: és el dret real limitat que atribueix al superficiari la facultat de realitzar construccions o edificacions en el sòl, en el vol o en el subsòl d'una finca aliena, mantenint la propietat temporal de les construccions o edificacions realitzades. També es podrà constituir el dret de superfície sobre construccions o edificacions ja executades atribuint-ne al superficiari la propietat temporal, sense perjudici de la propietat separada del titular del sòl, d'acord amb l'establert a la normativa estatal.

u) Masoveria urbana: és el contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge cedeixen el seu ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris assumeixin les despeses de les obres de rehabilitació i manteniment.

[2] Lletra modificada pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1.

v) Allotjament amb espais comuns complementaris: modalitat residencial destinada a resoldre de forma transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència que, d'acord amb la normativa d'habitabilitat, està formada per un espai d'ús privatiu i que disposa d'uns espais comuns complementaris proporcionals on es desenvolupin activitats comunitàries que complementin i afavoreixin la cohabitació dels seus habitants, i l'ús i el gaudi dels espais privatius de tot o part dels allotjaments que comprèn l'edifici. Aquests allotjaments es poden implantar a parcel·les amb usos residencials permesos, llevat de l'unifamiliar; s'han de configurar com a una única unitat registral i s'han de destinar a la totalitat d'un immoble o part d'aquest. Mentre aquesta Llei no es desplegui reglamentàriament, les dimensions mínimes de les dependències són les corresponents a la normativa d'habitabilitat, i la suma de l'espai privatiu i la part proporcional que li correspon dels espais comuns complementaris no pot ser inferior a la superfície mínima establerta per als habitatges complets.[3]

Article 5. Funció social de l'habitatge

1. El dret de propietat d'un habitatge s'ha d'exercir d'acord amb la seva funció social[4] en els termes que estableixen aquesta llei i la resta de normativa que hi sigui aplicable.

2. Es considera que s'incompleix la funció social de l'habitatge, entre d'altres, en els supòsits següents:

a) Quan s'incompleixi el deure de conservació o rehabilitació de l'habitatge, en els termes assenyalats en la legislació d'habitatge i urbanística, a fi de garantir unes condicions adequades d'habitabilitat.
b) Quan l'habitatge, l'allotjament o l'edifici d'habitatges estigui desocupat, en els termes que estableix aquesta llei.
c) Quan l'habitatge o l'allotjament estigui sobreocupat.
d) Quan no es destini l'habitatge de protecció pública o allotjament protegit a residència habitual i permanent de la persona o entitat adjudicatària o titular.
e) Quan l'habitatge se sotmeti a un ús diferent del de la seva qualificació urbanística, autorització o destinació legal.

3. Les administracions competents poden promoure les accions de foment així com d'intervenció que siguin necessàries, en l'àmbit de les seves competències, per tal de garantir el compliment d'aquesta funció social.

4. La conselleria competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament quan es detectin situacions en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar.

Article 6. Dret a l'habitatge per situacions d'especial vulnerabilitat

1. El Govern de les Illes Balears, a través de les conselleries competents en matèria d'habitatge i serveis socials i altres ens dependents i que formen part del sector públic autonòmic, i d'acord amb el mandat de l'Estatut d'Autonomia, garanteix el dret a un habitatge digne i adequat per a les unitats familiars o de convivència que es trobin en

[3] Lletra afegida pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1.
[4] Vegeu l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació AGE-CAIB, esmentat en la nota 1.

situació d'especial vulnerabilitat, d'acord amb els requisits establerts legalment i reglamentàriament.

2. La satisfacció d'aquest dret per part de les administracions públiques es podrà verificar mitjançant la posada a disposició en règim de lloguer d'un habitatge protegit o, si n'és el cas, dotacional, de titularitat pública, o qualsevol altre habitatge de què disposi l'administració a través dels programes de cessió que contempla aquesta llei, a canvi de la renda o cànon corresponent, d'acord amb les condicions establertes reglamentàriament.

3. Per assegurar el compliment de qualsevol precepte de la normativa d'habitatge, els ajuntaments i els consells insulars que disposin d'habitatges de protecció oficial, allotjaments dotacionals o sòl residencial o equipament dotacional qualificat amb possibilitat de construir allotjaments dotacionals, col·laboraran amb la conselleria competent del Govern a fi de posar a la seva disposició aquests elements quan es sol·liciti el compliment d'aquest dret a l'habitatge per part de persones empadronades al corresponent terme municipal o territori insular, i hagin estat objecte d'informe per part dels seus serveis socials.

4. En el cas que, per problemes de disponibilitat efectiva d'habitatge, el Govern no pugui proporcionar un habitatge, aquest dret es podrà satisfer amb caràcter subsidiari mitjançant l'establiment d'un sistema de prestacions econòmiques complementàries a altres ajudes a les quals ja puguin tenir dret les unitats familiars o de convivència en situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge, d'acord amb la normativa aplicable.

5. El manteniment d'aquest dret quedarà condicionat al compliment dels acords establerts amb els seus beneficiaris d'aquest, així com dels requisits que van justificar la seva concessió.

6. Les unitats familiars o de convivència que reuneixin els requisits legalment i reglamentàriament establerts per ser considerades en situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge, podran reclamar el compliment de la normativa en matèria d'habitatge, en els termes previstos en aquesta llei, davant la conselleria competent en matèria d'habitatge. D'acord amb la legislació aplicable, contra la resolució que esgoti la via administrativa es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els òrgans judicials competents.

Article 7. Servei d'interès general

1. Totes aquelles activitats vinculades al proveïment d'habitatges o allotjaments destinats a polítiques de protecció pública es consideren com un servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tota la ciutadania.

2. Als efectes de l'homologació amb la normativa europea en matèria d'habitatge, tenen la condició d'habitatges socials tant els habitatges que aquesta llei defineix com a habitatges amb protecció pública com els allotjaments dotacionals, independentment de si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació o de si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació o cessió.

3. Als mateixos efectes prevists en els apartats anteriors d'aquest article, les activitats públiques de foment de la regeneració, renovació i rehabilitació del patrimoni edificat o urbanitzat es consideren igualment d'interès general.

TÍTOL II
COMPETÈNCIES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

Article 8. Competències de l'Administració de la comunitat autònoma

1. L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears ha de contribuir a garantir el dret a un habitatge digne, adequat, accessible i assequible. A aquest efecte, exerceix les competències que permeten assegurar la preservació efectiva dels interessos generals i supramunicipals en matèria d'habitatge, així com la cooperació o la col·laboració amb la resta d'administracions públiques en el desenvolupament de les diferents mesures i plans de foment i promoció de l'accés a l'habitatge.

2. L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, mitjançant la conselleria competent en matèria d'habitatge, exerceix les competències pròpies en aquest àmbit material, dissenya les polítiques per garantir, fomentar i promocionar l'accés a l'habitatge i coopera o col·labora amb la resta d'administracions públiques en el desenvolupament de les polítiques esmentades.

3. L'execució i la gestió de les competències en matèria d'habitatge tant administratives com de contingut social i econòmic, es podran exercir en règim de descentralització funcional.

4. Concretament, correspon a l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears l'exercici de les competències següents:

a) La potestat reglamentària general en matèria d'habitatge.
b) La regulació del règim jurídic dels habitatges amb protecció pública.
c) La regulació de les ajudes i altres mesures de garantia, foment i promoció.
d) La integració de la política d'habitatge amb les polítiques d'ordenació del territori, del sòl i del medi ambient.
e) La programació de la despesa pública en habitatge i la seva integració en la política econòmica i pressupostària autonòmica.
f) L'aprovació dels plans autonòmics d'habitatge i de les actuacions de foment.
g) L'exercici d'actuacions per evitar l'existència d'habitatges desocupats.
h) La potestat d'inspecció i sanció en matèria d'habitatge.
i) La potestat expropiadora en els supòsits prevists legalment.
j) La defensa dels consumidors i usuaris en matèria d'habitatge.
k) Qualsevol altra que li atribueixin les lleis i la resta de normativa aplicable.

Article 9. Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)

1. L'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), com a organisme públic creat sota la dependència o la vinculació de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, pot dur a terme activitats d'execució i de gestió en matèria d'habitatge, tant administratives com de contingut econòmic, en règim de descentralització funcional.

2. Les funcions i les competències d'aquesta entitat s'han d'establir legalment o reglamentàriament.

3. En el marc de les competències pròpies dels consells insulars i dels ajuntaments, l'IBAVI pot concertar els instruments de col·laboració o cooperació que preveu la legislació, especialment convenis de col·laboració i plans i programes conjunts.

Article 10. Competències dels consells insulars

1. Els consells insulars tenen competències en matèria d'urbanisme i habitabilitat dels edificis, habitatges i locals radicats en el seu propi àmbit territorial. D'acord amb les seves competències en matèria social, podran actuar en matèria d'exclusió residencial i vulnerabilitat habitacional.

2. Els consells insulars poden subscriure convenis o acords de cooperació amb la resta d'administracions públiques, als efectes prevists en aquesta llei, en els quals s'estableixin lliurement els instruments de col·laboració necessaris per a la consecució de finalitats comunes d'interès públic.

3. Els consells insulars poden adquirir sòl i edificacions per a la seva destinació a les finalitats previstes en aquesta llei. Aquest patrimoni públic podrà ser cedit pels consells insulars a altres administracions públiques per a la seva efectiva gestió.

Article 11. Competències dels ens locals

1. Els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió dels seus propis interessos, exerceixen les competències en matèria d'habitatge d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i de sòl i aquesta llei, i, entre d'altres, tenen les competències següents:

a) La protecció i la gestió del patrimoni històric.
b) La promoció i la gestió de l'habitatge de protecció pública.
c) La conservació i la rehabilitació de l'edificació.
d) Totes aquelles que dintre del marc de les seves competències permetin la prevenció i la reversió de l'exclusió residencial i la vulnerabilitat habitacional.

2. A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, en el marc dels instruments de planificació que estableixen aquesta llei i la legislació urbanística, i, a aquest efecte, es poden crear consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.

3. Els ens locals que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències en matèria d'habitatge poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.

Article 12. Cohesió social

1. Les administracions públiques han de col·laborar en l'exercici de les seves polítiques d'habitatge i han de concertar les actuacions necessàries per aconseguir l'objectiu de cohesió social, entesa com l'existència d'un parc residencial públic (preferentment de lloguer, en dret de superfície o altres drets que incloguin l'ús) al servei de la ciutadania i d'entitat suficient per satisfer el dret constitucional al gaudi d'un habitatge digne i adequat.

Concretament es considera cohesió social, des de la perspectiva d'habitatge, el conjunt de condicions constructives i d'atribució dels habitatges que permeten la diversitat social sobre el territori, mitjançant l'existència d'un parc d'habitatges a preu assequible suficient per a tots els segments de població i la fixació de criteris d'adjudicació dels habitatges protegits que eviten la segregació espacial. La cohesió social suposa la barreja de l'ús residencial amb altres usos urbanístics i la barreja dels

habitatges protegits amb la resta d'habitatges, tant en els nous desenvolupaments urbanístics com en els processos de renovació urbana. Si l'habitatge es troba en un nucli de població, és també condició de cohesió social que tengui un entorn urbanitzat, accessible per a totes les persones, independentment de la diversitat de capacitats funcionals, i equipat, en els termes i amb les condicions que estableixen la legislació i la planificació territorial i urbanística. Aquest entorn ha de fer possible la mobilitat, les relacions socials i laborals i l'accés als serveis bàsics per garantir l'efectivitat dels drets i deures constitucionals i estatutaris.[5]

2. Les administracions públiques han de col·laborar amb les entitats del Tercer Sector Social per tal de impulsar noves iniciatives per a l'accés a l'habitatge dels col·lectius més vulnerables.

TÍTOL III
CONDICIONS DELS HABITATGES

CAPÍTOL I
DE LA QUALITAT, EL DISSENY I L'HABITABILITAT

Article 13. Qualitat de l'habitatge

1. És el conjunt de característiques i prestacions en matèria de funcionalitat, seguretat, solidesa estructural, habitabilitat, accessibilitat, salubritat i sostenibilitat que ha de tenir un habitatge, d'acord amb el que estableix la normativa vigent.

2. Les administracions públiques han de vetlar perquè l'habitatge compleixi els requisits de qualitat, seguretat i eficiència energètica exigibles legalment.

3. S'han de fomentar mesures per millorar la sostenibilitat energètica en l'edificació, entre d'altres, les que contribueixin a l'estalvi energètic i a la incorporació de sistemes de captació i transformació d'energia per a ús propi o subministrament a la xarxa.

4. En desplegament de la legislació bàsica i autonòmica aplicable es poden dictar les disposicions reglamentàries que siguin necessàries en relació amb les matèries següents, entre d'altres:

a) La qualitat i la seguretat estructural i constructiva.
b) L'adequació dels materials i les instal·lacions a la normativa vigent.
c) L'adequació al medi geogràfic i social.
d) L'accessibilitat per a les persones amb discapacitat.
e) La millora d'eficiència energètica i sostenibilitat.

5. Es poden desenvolupar reglamentàriament les formes i les condicions que acrediten que l'habitatge compleix determinats requisits de qualitat.

6. A l'efecte d'aconseguir un nivell adequat de qualitat del parc immobiliari residencial, l'administració competent en matèria d'habitatge pot promoure les accions següents:

a) Adoptar mesures per incrementar la professionalitat i la transparència del sector immobiliari.
b) Fomentar l'excel·lència en tot el procés, mitjançant el reconeixement de distintius de qualitat.

[5] Paràgraf afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

c) Difondre la informació que fomenti la qualitat en els processos mitjançant guies complementàries de la normativa i bases de dades de distintius de productes, serveis i edificis.
d) Establir un sistema d'avaluació i de distintius dels edificis d'habitatges que pugui ser reconegut oficialment.

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 tenguin 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.[6]

Article 14. Condicions per al disseny i l'habitabilitat

1. Quant a les condicions mínimes d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat que han de complir els habitatges, i pel que fa al procediment per obtenir les cèdules d'habitabilitat dels habitatges, és aplicable el Decret 145/1997, de 21 de novembre, i les seves modificacions posteriors, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

2. Les administracions públiques han de vetlar perquè l'habitatge compleixi les condicions d'habitabilitat exigibles normativament.

Article 15. Criteris de qualitat i innovació en matèria d'habitatge residencial

En el procés d'edificació i en la conservació i la rehabilitació del parc immobiliari residencial, s'ha de vetlar per garantir la cohesió social, l'ecoeficiència, l'optimització dels recursos disponibles, la innovació arquitectònica i la fixació de criteris de gènere, mitjançant:

a) La promoció i el foment de la construcció de nous models d'habitatge, adequats a la variabilitat i la diversitat de la composició de les unitats familiars o de convivència i a les necessitats de grups específics de població.
b) La preservació del medi ambient, mitjançant un ús adequat del terreny, la gestió dels residus generats, la prevenció d'emissions i contaminació, i les altres mesures d'ecoeficiència que estableixi la legislació aplicable.
c) L'aplicació de les mesures arquitectòniques i tecnològiques, viables econòmicament i socialment, que assegurin l'estalvi de recursos naturals, de materials i d'energia, que facilitin la reducció i la gestió dels residus i que fomentin l'eficiència energètica dels edificis.
d) La innovació en la concepció i el disseny de l'habitatge, que ha de permetre la flexibilitat en la utilització dels elements per facilitar el treball domèstic i per adequar-se als nous rols de gènere, i que ha de permetre també fer transformacions dins l'habitatge per adaptar-lo a les variacions en l'estructura familiar, si s'escauen. Aquesta innovació, en termes de perfeccionament, ha de facilitar la introducció de noves tecnologies.

[6] Apartat afegit pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentat en la nota 1.

Article 16. Cèdula d'habitabilitat

1. La cèdula d'habitabilitat és el document que expedeix el consell insular, sens perjudici que en puguin delegar l'atorgament als ens locals, en el qual es reconeix l'aptitud d'un habitatge, un local o un edifici residencial no inclòs en el concepte d'habitatge per tal que sigui habitat, i que és obligatori per ocupar-lo o llogar-lo.

2. En el cas d'habitatges protegits, la cèdula d'habitabilitat és substituïda, en primera ocupació, pel document de qualificació definitiva que expedeix la comunitat autònoma. En segona i successives ocupacions s'exigirà la cèdula.

3. Les empreses distribuïdores, subministradores i comercialitzadores, en qualsevol cas, exigiran per a la contractació definitiva dels serveis d'energia elèctrica, aigua, gas i telecomunicacions, l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat corresponent en vigor o document equivalent, d'acord amb la normativa reguladora.

4. En qualsevol transmissió per venda, lloguer o cessió d'ús s'ha d'incorporar una còpia de la cèdula d'habitabilitat vigent o, si escau, la qualificació definitiva. En cas que no es disposi de cèdula o de qualificació, s'ha de fer constar expressament aquest fet en el contracte o l'escriptura.

5. La pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat suposa la revocació de la cèdula d'habitabilitat, sens perjudici de les mesures adreçades a la conservació i la rehabilitació de l'immoble i dels règims sancionadors d'aplicació.

CAPÍTOL II
DEL DEURE DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ

Article 17. Deure de conservació i rehabilitació

1. Els propietaris d'habitatges i edificis d'habitatges estan obligats a complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta llei i per la normativa que hi sigui aplicable.

2. L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears pot col·laborar en l'acció de rehabilitació i conservació dels ens locals, cooperar en l'exercici de les seves competències en aquesta matèria i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, subrogar-se en la competència corresponent si l'ens afectat no inicia l'expedient corresponent en el termini d'un mes d'haver-li fet el requeriment pertinent, segons preveu la normativa de règim local.

3. Per assegurar el compliment del deure de conservació i rehabilitació es poden adoptar les mesures de foment i d'intervenció administrativa que s'estableixin en aquest títol i, si escau, les mesures sancionadores que estableix el títol IX.

Article 18. Foment de la conservació i la rehabilitació

1. Les administracions públiques han d'impulsar les mesures que fomentin la conservació, la rehabilitació i la rehabilitació integral del patrimoni immobiliari residencial per tal de garantir un habitatge adequat, per mitjà dels plans d'habitatge, subvencions directes o actuacions convingudes.

2. S'han de desenvolupar reglamentàriament les actuacions necessàries per:

a) Conèixer la qualitat i l'estat de conservació del parc edificat, el seu nivell d'accessibilitat i eficiència energètica, i avaluar el compliment de les condicions legalment exigibles.

b) Fomentar l'ocupació legal dels habitatges i evitar la sobreocupació i les situacions d'infrahabitatge.

3. S'han de vincular preferentment les ajudes o inversions per a la rehabilitació a la generació d'habitatge assequible i a la fidelització dels residents, aconseguint rendes més assequibles i l'augment del temps de permanència als habitatges dels residents.

4. Totes les convocatòries d'ajudes pròpies de rehabilitació i conservació d'habitatge inclouran els requisits de retornar a l'administració que les va concedir una part proporcional de l'ajuda rebuda si es venen abans de 10 anys des de la concessió de l'ajuda econòmica, d'acord amb el temps transcorregut.

5. Els ajuts a la rehabilitació han de dirigir-se de manera prioritària als propietaris amb menys recursos. S'haurà de valorar de manera preferent l'atenció a les necessitats de les persones que resideixen als habitatges i les dificultats d'intervenció derivades de la seva situació socioeconòmica, actuant sobretot on resideix la població amb rendes més baixes i on es concentren les problemàtiques associades a la mala qualitat dels habitatges.

6. Les polítiques i els programes públics en matèria de rehabilitació han de considerar la prevenció dels processos de gentrificació i el·litització que es puguin produir com a externalitats negatives sobre els espais en els quals s'actua.

Article 19. Declaració de necessitat de rehabilitació

1. Quan el compliment del deure de conservació i rehabilitació faci necessària l'expropiació o l'ocupació temporal d'elements privatius o comuns d'ús privatiu d'un immoble, l'administració competent podrà incoar un expedient d'expropiació d'aquests elements. A aquests efectes, caldrà presentar un projecte específic que acrediti la necessitat d'ocupació temporal o definitiva que justifiqui la impossibilitat d'utilitzar vies alternatives menys oneroses per als drets de propietat afectats.

2. L'aprovació del projecte porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets afectats, tot respectant a aquests efectes les previsions de la legislació d'expropiació forçosa.

Article 20. Dret general d'informació i retorn dels ocupants

1. En els procediments administratius instruïts per adoptar resolucions que obliguin o habilitin a executar obres per conservar o rehabilitar els edificis, s'ha de donar audiència als ocupants legals i s'han de determinar les repercussions que el procediment pot tenir sobre la situació d'ocupació.

2. Acabades les obres a les quals es fa referència en el punt precedent, amb caràcter general, els ocupants legals que tinguin llur residència habitual en els edificis objecte de conservació i rehabilitació, si no són responsables del deteriorament, tenen el dret de retorn, que va a càrrec del propietari o la propietària de l'immoble, d'acord amb el que estableix la normativa d'aplicació.

Article 21. Plans de foment de la rehabilitació

1. En els plans d'habitatge, el Govern de la comunitat autònoma ha d'incloure subvencions directes, avantatges fiscals o actuacions convingudes amb propietaris i llogaters, entre altres programes o mesures específics per a fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges i d'edificis d'habitatges.

2. El pla de rehabilitació d'habitatges, que s'ha d'aprovar per decret, és l'instrument vertebrador de les polítiques dirigides a la conservació i la rehabilitació del parc d'habitatges i ha d'establir el sistema i el calendari perquè siguin revisats i actualitzats. Aquest pla es pot integrar en el conjunt d'instruments de planejament sectorial que estableix el títol II i els estatals que hi concordin.

3. Els propietaris que estableixin un conveni amb el departament competent en matèria d'habitatge s'han de comprometre a llogar els habitatges desocupats de la finca, si n'hi havia, de forma prioritària en règim de lloguer assequible, i a respectar el dret de romandre a l'habitatge als llogaters amb contractes de pròrroga forçosa.

4. Els propietaris que estableixin un conveni amb el departament competent en matèria d'habitatge del Govern de les Illes Balears, s'han de comprometre a llogar tots els habitatges desocupats de la finca si hi havia, de forma prioritària en règim de lloguer assequible, fomentant que els contractes de lloguer dupliquin el termini de pròrroga forçosa superior al que figura a la legislació d'arrendaments urbans.

Article 21 bis. Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació[7]

1. Sens perjudici de les actuacions de reforma interior i regeneració urbana i altres mesures previstes en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, els municipis, per promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per evitar processos que puguin suposar riscos per a la cohesió social, que incloguin situacions d'ineficiència o pobresa energètica, així com manca d'accessibilitat o prevenció d'incendis, poden delimitar àrees de conservació i rehabilitació, amb el tràmit previ d'informació pública i audiència a les altres administracions concernides. La documentació de la delimitació ha d'incloure:

a) Una memòria explicativa i justificativa, que ha d'incorporar les dades urbanístiques de l'àrea i una explicació de l'estructura social i les condicions físiques d'ocupació dels immobles.
b) Els plànols d'informació i delimitació de l'àrea.
c) La relació de les propietats afectades, d'acord amb la informació que consta en el cadastre i en el Registre de la Propietat.

2. La declaració d'àrea de conservació i rehabilitació duu implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis afectats a l'efecte d'expropiació i imposició de servituds o ocupació temporal dels terrenys, si les necessitats, els mitjans economicofinancers dels quals es disposa, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies concurrents justifiquen la conveniència del mecanisme expropiatori.

3. L'acord de declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació ha d'establir, expressament, els drets i deures del propietari o propietària i dels ocupants legals i les habilitacions de les administracions públiques, en el marc del que estableix l'article 21 ter.

4. Si la declaració d'un àrea de conservació i rehabilitació suposa l'obtenció de finançament procedent del Govern de la Comunitat Autònoma o del Govern de l'Estat mitjançant els plans d'habitatge convinguts, la delimitació ha de fer-se d'acord amb la conselleria competent en matèria d'habitatge.

[7] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

5. Per decret del Govern, si l'ens o els ens locals afectats no actuen, la conselleria competent en matèria d'habitatge pot aprovar la delimitació d'una àrea de conservació i rehabilitació i subrogar-se en les tasques municipals a què es refereix aquest article.

6. La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot adoptar-se en el marc de les polítiques dirigides a la rehabilitació i millora de barris que requereixin una atenció especial a les quals es refereix la Llei 2/2009, de 19 de març, de rehabilitació i millora de barris dels municipis de les Illes Balears. Així mateix, s'inclouen en aquest concepte les àrees que s'han delimitat i declarat prenent com a base marcs anteriors de la política d'habitatge, si no s'ha completat el seu programa d'actuacions.

Article 21 ter. Abast de la declaració d'àrees de conservació i rehabilitació[8]

La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot suposar:

a) L'aprovació de normes, plans, programes o projectes de conservació i rehabilitació d'habitatges o el seu entorn que especifiquin justificadament el deure conservació i rehabilitació de tots o alguns immobles concrets inclosos en l'àrea delimitada.
b) L'adopció d'ordres d'execució dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació. Si el cost de les obres supera el límit del deure imputable als propietaris, la Comunitat Autònoma o els ens locals podran sufragar, a sol·licitud dels propietaris, la part d'excés i suspendre, si escau, els procediments de declaració de ruïna iniciats.
c) La subjecció de les transmissions de béns immobles inclosos en l'àrea als drets de tanteig i retracte a favor de la administració actuant.
d) L'exigència que qualsevol procediment iniciat davant l'Administració de l'Estat a l'empara de la legislació d'arrendaments urbans per obtenir l'autorització per a l'enderrocament d'immobles ocupats hagi de disposar d'un informe favorable de la conselleria competent en matèria d'habitatge que ponderi la necessitat d'incrementar de forma immediata el parc residencial.
e) La creació d'un òrgan administratiu o un ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació, mobilitzi els sectors concernits i assessori i protegeixi els drets dels ocupants legals dels immobles residencials, especialment si sofreixen situacions de pressió per fer-los abandonar els immobles.
f) La subscripció de convenis de rehabilitació, d'acord amb l'article 21 *quater*, que poden dotar-se d'un fons econòmic específic.
g) L'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret i d'acord amb l'establert en la declaració.

Article 21 *quater*. Convenis de rehabilitació[9]

1. Les mesures d'intervenció administrativa dirigides al compliment del deure conservació i rehabilitació, així com les declaracions d'àrees de conservació i rehabilitació a què es refereix l'article 21 bis, poden donar lloc a un conveni de rehabilitació entre l'Administració i les persones interessades en el procediment.

2. Els consells insulars poden establir vies de col·laboració amb els municipis del seu territori per impulsar i formalitzar les mesures contingudes en aquest article.

[8] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[9] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

3. El conveni de rehabilitació ha d'incloure el programa d'actuacions de conservació i rehabilitació que s'hagin d'executar, que ha d'especificar si són subvencionades o a fons perdut, i les obligacions concretes que assumeix cadascuna de les parts. En tot cas, el propietari o propietària s'ha de comprometre a executar immediatament les obres dirigides a garantir les condicions bàsiques de seguretat.

4. Els plans de rehabilitació d'habitatges que aprovin les administracions públiques en el marc de l'establert en aquesta Llei han d'establir una línia específica d'ajudes per atendre els convenis de rehabilitació.

5. Les ajudes que comprometi l'Administració poden suposar que l'immoble o una part d'aquest es destini a habitatge protegit. També es poden fixar mecanismes de recuperació de les ajudes per al supòsit que es produeixi una transmissió onerosa de l'immoble, d'acord amb l'establert pels plans de rehabilitació.

6. Els continguts del conveni de rehabilitació han de ser una condició especial de la llicència d'obres corresponent.

7. El conveni de rehabilitació pot contenir una clàusula de subjecció al dret de tanteig i retracte de les transmissions que es produeixin després de subscriure's, si prèviament no s'ha delimitat una àrea a aquests efectes.

8. L'incompliment del conveni de rehabilitació dona lloc a la seva resolució i pot suposar la prohibició temporal de l'ús residencial, multes coercitives, l'execució subsidiària a càrrec dels obligats i la inscripció en el Registre municipal de solars sense edificar. La resolució del conveni no deixa sense efectes, en cap cas, la destinació dels habitatges protegits prevists.

9. Els pactes amb transcendència real han d'inscriure's en el Registre de la Propietat.

TÍTOL IV
DE LA POLÍTICA DE PROTECCIÓ I PROMOCIÓ DE L'HABITATGE

CAPÍTOL I
DE LA POLÍTICA DE PROTECCIÓ

Article 22. De la protecció en matèria d'habitatge

1. L'oferta, la promoció i la publicitat adreçades a la venda o a l'arrendament d'habitatges s'han d'ajustar a la normativa vigent en la matèria, de manera que no ocultin dades fonamentals dels objectes als quals es refereixen o puguin induir els destinataris a cap tipus d'error amb repercussions econòmiques. També és aplicable als préstecs hipotecaris i a qualsevol altra operació creditícia destinada a finançar l'adquisició, la reforma o el lloguer de l'habitatge, per totes les parts intervinents en aquest tipus de contractes, tant si és com a deutors com si és com a avalistes o tercers hipotecaris.

2. Les dades, les característiques i les condicions relatives a la construcció, la situació, els serveis, les instal·lacions, l'adquisició, la utilització i el pagament dels habitatges que s'inclouen en l'oferta, la promoció i la publicitat són exigibles ulteriorment per la part compradora, encara que no figurin expressament en el contracte de transmissió.

3. De la mateixa manera són vinculants per als prestamistes totes les condicions anunciades i comunicades públicament, i exigibles en qualsevol moment per la contrapart, de conformitat amb la legislació vigent en la matèria.

Article 23. Protecció dels consumidors en matèria d'habitatge

1. Les adquisicions i els lloguers d'habitatges que tenguin consideració de relacions de consum, han de ser tutelats i protegits per la normativa de consum que hi resulti aplicable per tal de defensar el dret a l'habitatge amb la màxima agilitat i eficàcia i fer-los efectius.

2. La contractació de productes i serveis crediticis o bancaris per a l'adquisició o al lloguer d'un habitatge serà objecte de la mateixa protecció establerta a l'apartat anterior.

Article 24. Protecció addicional en matèria d'habitatge

1. Les adquisicions, els lloguers d'habitatges i els préstecs hipotecaris per al finançament d'un habitatge sol·licitats per un consumidor o consumidora a una entitat financera o a una empresa o a un professional, s'han de regir per la normativa de protecció dels drets dels consumidors i usuaris, qualsevol sigui la relació jurídica del comprador o la compradora amb la part venedora.

2. Les adquisicions i els lloguers d'habitatges o les operacions creditícies relacionades que no tenguin la consideració de relacions de consum, s'han d'ajustar al règim general de la legislació civil o mercantil i a les especialitats establertes en aquesta llei.

Article 25. Foment dels sistemes de mediació extrajudicial

Les administracions públiques de les Illes Balears han de fomentar i promoure els diferents sistemes de mediació extrajudicial per a la resolució de conflictes en matèria d'habitatge, especialment els que es desenvolupin per prevenir i evitar la pèrdua de l'habitatge habitual.

Article 26. Arrendaments derivats de processos hipotecaris

1. Mitjançant la subscripció de convenis, les administracions de les Illes Balears poden estendre els supòsits de protecció recollits a la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, als grans tenidors que no quedin obligats per la llei esmentada, en el sentit d'oferir contractes de lloguer per a les persones en situació de vulnerabilitat que hagin perdut el seu habitatge habitual com a resultat de processos d'execució hipotecària.

2. Quan finalitzi el termini moratori establert per la Llei 25/2015, de 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social, es podran subscriure convenis en aquest sentit amb els grans tenidors d'habitatge per garantir que aquests ofereixin alternatives d'habitatge a les persones vulnerables que hagin perdut el seu com a resultat de processos d'execució hipotecària.

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[10]

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 tengui com a causa de la venda la impossibilitat per part del prestatari de retornar el préstec hipotecari, l'adquirent que tengui 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 el demandant tengui 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 no 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 anteriors 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 anteriors, perquè la proposta es pugui considerar de lloguer social ha de complir els requisits següents:

a) 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) 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.

Article 26 ter. Dret de tanteig i retracte sobre la totalitat d'un immoble[11]

1. Qualsevol transmissió del domini de la totalitat d'un immoble que disposi de més d'un habitatge, quan almenys un d'ells estigui arrendat, queda subjecta a un dret de tanteig i retracte legal a favor de la conselleria competent en matèria d'habitatge o un altre ens del sector públic que aquesta designi.

[10] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, i, posteriorment, modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.
[11] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

Als efectes del dret de tanteig i retracte que preveu aquesta Llei, 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. L'exercici d'aquest dret de tanteig i retracte està subjecte als termes prevists en la normativa aplicable a l'efecte de notificació i exercici d'aquest.

3. L'Administració de la Comunitat Autònoma exerceix els drets d'adquisició preferent en benefici propi, del municipi, del consell insular, d'altres entitats vinculades que en depenen, o de societats mercantils de capital íntegrament públic.

Article 26 *quater*. Drets d'adquisició preferent en les transmissions entre grans tenidors respecte d'habitatges i terrenys adquirits en processos judicials o extrajudicials[12]

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 duites 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, la transformació o l'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, els consells insulars o les 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

[12] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, i, posteriorment, modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.

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.

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[13]

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 transmitent, 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.

[13] Article afegit pel DL 4/2021, de 3 de maig, i, posteriorment, modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.

c) La declaració expressa de l'estat de les càrregues, els gravàmens, les limitacions o els 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 tengui 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 transmitent 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 anterior, 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 transmitent 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 transmitent, 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 transmitent 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 anterior 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[14]

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

[14] Article afegit pel DL 4/2021, de 3 de maig, i, posteriorment, modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.

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.

CAPÍTOL II
DE LA PROMOCIÓ

Article 27. Ajuts o prestacions en matèria d'habitatge

1. Les administracions públiques han de desenvolupar totes les actuacions necessàries per tal que les ajudes en matèria d'habitatge previstes en els plans i la

normativa estatal estiguin a l'abast de totes les persones i perquè se'n faciliti la tramitació. Reglamentàriament s'establiran els terminis de resolució, que han de permetre una tramitació àgil i efectiva per poder donar resposta a les necessitats plantejades. Així mateix, poden establir un sistema d'ajudes propi per facilitar l'accés a l'habitatge o a la rehabilitació, o per pal·liar situacions de dificultat del manteniment dels subministraments bàsics, entre d'altres.

2. Les ajudes públiques orientades a garantir l'accés a l'habitatge s'han d'establir sempre d'acord amb els criteris següents:

a) Ingressos totals de la unitat familiar o de convivència.
b) Patrimoni de la unitat familiar o de convivència.
c) Nombre de membres de la unitat familiar o de convivència.
d) Sectors preferents, tal com vénen definits a la legislació especifica.
e) El preu de referència del mercat de lloguer d'habitatge per districtes, barris, municipis o illes, segons el cas.

3. Les característiques, les condicions d'atorgament, les persones beneficiàries, les compatibilitats i els altres aspectes de les ajudes esmentades s'han de desenvolupar per mitjà de l'instrument corresponent que els reguli.

Article 28. Programa de cessió d'habitatges

1. Les administracions, en l'àmbit de les seves competències, han de crear programes específics de cessió d'habitatges per incentivar els propietaris d'habitatges desocupats a posar-los en el mercat de lloguer a preus assequibles mitjançant la cessió temporal de la seva gestió a l'administració pública amb les condicions i els requisits que s'estableixin reglamentàriament.

2. Es poden subscriure convenis per gestionar els programes de cessió d'habitatges amb els consells insulars, amb ens locals o amb entitats privades especialitzades en la matèria.

Article 29. Habitatges d'inserció

Les administracions públiques han de vetlar perquè els serveis socials de les diferents administracions i les entitats sense ànim de lucre que duen a terme activitats i programes d'inserció social puguin disposar d'un volum d'habitatges d'inserció suficient per atendre les necessitats dels sectors de la població que ho requereixen.

Article 30. Convenis de col·laboració amb grans tenidors

1. Les administracions, en l'àmbit de les seves competències, poden subscriure convenis de col·laboració amb els grans tenidors, d'acord amb la definició que en fa aquesta llei, per tal d'incrementar l'oferta d'alternatives d'habitatge que permeti donar una resposta adequada a la necessitat d'allotjament.

2. Els convenis de col·laboració poden incloure altres prestacions, fins i tot de naturalesa econòmica o financera, adreçades a incrementar l'oferta d'alternatives d'habitatge, o l'accés a aquestes, a càrrec de les entitats que els subscriguin.

Article 31. Actuacions preventives

Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a eradicar les situacions de sobreocupació i d'infrahabitatge, i a potenciar la incorporació en el mercat dels habitatges desocupats.

Als expedients resultants de les inspeccions d'habitatges on es detecti la necessitat d'intervenció dels respectius serveis socials locals, se'ls haurà d'informar i podran comptar amb l'adient informe dels serveis socials de l'Ibavi.

CAPÍTOL III
SERVEIS A LA CIUTADANIA EN MATÈRIA D'HABITATGE

Article 32. Servei d'acompanyament en matèria d'habitatge

1. Es crea el Servei d'acompanyament en matèria d'habitatge, adscrit a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), d'accés universal i gratuït.

2. El funcionament d'aquest servei d'àmbit autonòmic serà independent respecte dels que hagin creat o puguin crear els ens locals en l'àmbit de les seves competències.

3. L'organització i el funcionament d'aquest servei s'han d'establir a la normativa de desenvolupament oportuna.

Article 33. Funcions del Servei d'acompanyament en matèria d'habitatge

1. El Servei d'acompanyament en matèria d'habitatge ofereix un assessorament voluntari i gratuït a les persones físiques en els processos d'accés a l'habitatge i de defensa d'aquest.

2. El Servei d'acompanyament ha de proporcionar, com a mínim, acompanyament social, si escau, assessorament jurídic i tècnic especialitzat i personalitzat en relació amb:

a) Les situacions de pèrdua o de dificultat en el pagament de les obligacions econòmiques vinculades a l'habitatge habitual: sobreendeutament, reestructuració del deute hipotecari, impagament o retard en el pagament de les quotes hipotecàries o les rendes del lloguer i dació en pagament de l'habitatge habitual.
b) Les obligacions precontractuals i les possibles clàusules abusives en el finançament, l'arrendament o la compravenda d'habitatges, amb trasllat posterior de les incidències detectades a l'administració competent en matèria de consum.
c) El lloguer o la compra d'un habitatge.
d) La informació sobre les ajudes existents en matèria d'habitatge.
e) L'acompanyament, l'assessorament i la gestió relativa a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics.
f) El finançament relacionat amb l'habitatge.

Article 34. Convenis o acords de col·laboració

L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) gestionarà aquest servei i podrà subscriure convenis o acords de col·laboració amb els ajuntaments, els consells insulars, així com amb la resta d'administracions públiques, les associacions, els col·legis professionals i altres entitats sense ànim de lucre per a la prestació del servei d'acompanyament. Aquest servei ha d'actuar de manera independent a aquelles iniciatives que puguin posar en marxa en matèria d'habitatge altres administracions públiques i entitats privades sense ànim de lucre, per la qual cosa es cercaran les fórmules més adients per

coordinar els esforços i complementar l'assessorament que en matèria d'habitatge s'ofereixi de forma gratuïta a la ciutadania.

Article 35. Servei d'habitatge desocupat

1. Es crea l'Oficina d'habitatge desocupat.

2. L'Oficina d'habitatge desocupat durà el registre d'habitatges desocupats de les Illes Balears que estableix l'article 38 d'aquesta llei i el seguiment de l'estat de cadascun. Igualment, l'oficina impulsarà l'ocupació per a lloguer, cessió d'ús o altres mecanismes alternatius d'aquests immobles i funcionarà com intermediari entre propietaris i arrendataris.

3. L'Institut Balear de l'Habitatge pot subscriure convenis o acords amb els ajuntaments i als consells insulars per tal de col·laborar en la recollida de dades i en la posada en marxa de la intermediació entre propietaris i arrendataris.

CAPÍTOL IV
DELS HABITATGES DESOCUPATS

Article 36. L'habitatge desocupat

1. S'entén per habitatge desocupat el que roman deshabitat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació, segons estableix aquesta llei i la normativa de desplegament.

2. Es considera que hi ha una causa justificada per a la desocupació continuada en els casos següents:

a) Que l'habitatge estigui pendent de la resolució d'algun litigi que afecti els drets derivats de la propietat.
b) Que l'habitatge estigui ocupat il·legalment.
c) Que l'habitatge estigui gravat amb algun dret real o càrrega que impedeixi ocupar-lo.
d) Que sigui un habitatge de segona residència, sempre que no es trobi dins una àrea declarada d'emergència habitacional o que no pertanyi a un gran tenidor d'habitatges.
e) En els supòsits de trasllat de domicili per motius laborals, d'estudis, de salut, de dependència o d'emergència social, acreditats degudament.
f) Que hi hagi altres causes, diferents de les anteriors, acreditades degudament que impedeixin de forma justificada l'ocupació de l'habitatge.

3. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de fer complir la funció social d'aquest mitjançant el seu ús residencial efectiu. L'incompliment d'aquesta obligació durant un temps superior a dos anys, acreditada amb la inscripció de l'habitatge en el Registre d'habitatges desocupats, és causa suficient d'interès social per dur a terme l'expropiació forçosa de l'ús temporal d'aquells habitatges que es troben inscrits en el Registre, sempre que es donin les circumstàncies que estableix l'article 42 d'aquesta Llei i d'acord amb el procediment que estableix la legislació sobre expropiació forçosa.[15]

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

[15] Apartat afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

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*.[16]

Article 37. Mesures per evitar la desocupació

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge, en coordinació amb els consells insulars i les administracions locals, impulsarà polítiques de foment per potenciar la incorporació en el mercat, preferentment en règim de lloguer, dels habitatges desocupats. Amb aquesta finalitat, ha de vetlar per evitar situacions de desocupació d'habitatges i ha d'aprovar els programes d'inspecció corresponents.

2. A aquest efecte, es poden adoptar, entre d'altres, les mesures següents:

a) El foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per poder ser llogats.

b) Els programes de cessió dels habitatges desocupats a l'administració pública per tal que els gestioni en règim de lloguer mitjançant un acord respecte de les condicions de la cessió i el pagament de la renda.

c) Mesures de caire fiscal.

3. Es poden adoptar les mesures establertes a la legislació vigent per tal d'evitar un ús inadequat dels habitatges.

Article 38. Registre d'habitatges desocupats

1. Es crea el Registre d'habitatges desocupats, de caràcter administratiu, autonòmic i sota la dependència orgànica de la conselleria competent en matèria d'habitatge, mitjançant la seva adscripció a la direcció general competent en aquesta matèria.

2. Aquest registre té per objecte el control i el seguiment dels habitatges que es trobin en situació legal de desocupació i corresponguin, per qualsevol títol, a grans tenidors d'habitatge.

3. Reglamentàriament s'ha d'establir el procediment d'inscripció, modificació i cancel·lació de les dades del Registre, així com totes les disposicions que siguin necessàries per al funcionament correcte. Mentre no s'hagi aprovat aquesta normativa, és aplicable el que s'estableix en els articles següents.

Article 39. Inscripció en el registre[17]

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.

[16] Apartat afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, i, posteriorment, modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.

[17] Article modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

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.

Article 40. Actuacions d'inspecció[18]

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.

Article 41. Obligació de col·laboració

1. A fi d'acreditar la desocupació d'un habitatge, la conselleria competent en matèria d'habitatge, i els consells insulars i ajuntaments, dins el seu àmbit territorial i competencial, poden demanar la col·laboració a qualsevol persona física o jurídica que pugui aportar informació.

En particular, estan obligats a prestar col·laboració:

a) Les companyies subministradores i les entitats gestores dels serveis d'aigua, gas, electricitat o telecomunicacions en relació amb els consums anormals dels serveis subministrats.
b) Les entitats locals respecte del cens o el padró municipal.
c) Els funcionaris públics amb relació als actes, les escriptures o altres documents, a fi de conèixer el titular de l'habitatge.[19]
d) Les persones físiques o jurídiques relacionades amb la promoció i la intermediació immobiliària respecte de la informació que sigui rellevant per determinar la destinació o l'ús dels habitatges.
e) Les comunitats de propietaris i els administradors de finques.
f) Els grans tenidors d'habitatge.[20]

[18] Article modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.
[19] Lletra modificada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[20] Lletra afegida pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Veure, també, la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

2. Es considerarà que hi ha consums anormals dels serveis subministrats quan no es justifiqui el consum mínim d'aigua, gas i electricitat que correspon a una persona per a un ús residencial. Mentre no es produeixi el desplegament reglamentari, es considerarà consum mínim la tercera part del consum mitjà d'aigua, electricitat i gas per persona segons les dades facilitades per l'empresa subministradora.

Article 42. Cessió d'habitatges desocupats de grans tenidors[21]

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.

[21] Article modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

CAPÍTOL V
DE LA GARANTIA DEL MANTENIMENT DELS SUBMINISTRAMENTS BÀSICS

Article 43. Concepte[22]

1. Sens perjudici de les competències estatals o d'altres administracions en aquesta matèria, l'administració autonòmica pot adoptar les mesures i els plans que es considerin convenients.

2. S'han d'establir reglamentàriament les situacions de manteniment dels subministraments bàsics tenint en compte, com a mínim, els ingressos i les despeses de la unitat de convivència, el nombre de membres i les situacions de discapacitat i dependència reconegudes.

3. També es poden aplicar les mesures de protecció que es regulin en els casos en què, malgrat que no es compleixi el requisit d'ingressos, ocupi l'habitatge alguna persona afectada per dependència energètica, com és el cas de les persones que per sobreviure necessiten màquines assistides.

4. Reglamentàriament s'han d'establir les condicions necessàries a l'hora de garantir el manteniment dels subministraments bàsics.

Article 44. Fons d'atenció solidària de subministraments bàsics

Es crea el Fons autonòmic per a l'atenció solidària de subministraments bàsics per tal de donar suport als diferents serveis socials que atenen les unitats familiars per fer-se càrrec dels compromisos de pagament dels serveis de subministrament d'aigua, electricitat o gas.

Aquest Fons autonòmic s'ha de desplegar per reglament i s'ha de nodrir, entre d'altres, de les aportacions que hi facin les empreses subministradores i de les administracions públiques competents en aquesta matèria.

Article 45. Protocols d'actuació

1. S'ha d'establir un protocol d'actuació per tal de coordinar les actuacions de les famílies afectades, els serveis socials, les empreses energètiques i altres administracions, que permeti garantir l'accés als subministraments bàsics d'aigua potable, gas i electricitat a les famílies en risc d'exclusió, d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament, així com els corresponents descomptes o tarifes regulades als quals tenguin dret segons la seva situació.

2. En tot cas, quan l'empresa subministradora hagi de fer un tall per impagament de subministrament a un habitatge, ho ha de comunicar a la persona interessada i, si escau, a l'organisme competent de la comunitat autònoma de les Illes Balears, d'acord amb la normativa aplicable, que donarà trasllat als respectius serveis socials municipals. En cas que es compleixin els requisits establerts per la normativa, l'empresa subministradora no ha de procedir a la suspensió del subministrament i es poden aplicar les ajudes necessàries establertes amb la finalitat de no generar un deute a la persona o a la unitat familiar. A través del fons d'atenció solidària de subministraments bàsics s'ha d'atendre el pagament a l'empresa subministradora dels imports deguts sempre que es verifiqui la situació de dèficit dels subministraments bàsics.

[22] Vegeu l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació AGE-CAIB, esmentat en la nota 1.

3. Les empreses comercialitzadores informaran de forma regular a l'òrgan competent en matèria de serveis socials, d'aquells subministraments d'electricitat de persones físiques a la residència habitual amb potència contractada igual o inferior a 10 kW en els quals s'hagin detectat impagaments, juntament amb la data a partir de la qual es podria suspendre el subministrament d'electricitat, per tal de que es puguin adoptar les mesures necessàries.

4. Les ajudes en el pagament de la factura del consum energètic s'han de concedir tant per evitar el tall del subministrament com per restaurar-lo en el supòsit d'haver-lo interromput.

5. En cas de subministraments en situació de frau, les administracions i les empreses subministradores han de treballar conjuntament per regularitzar la situació del subministrament i eliminar possibles riscs a les persones o les instal·lacions.

6. Les empreses subministradores han d'informar a la persona afectada, en qualsevol avís o comunicació que faci referència a la manca de pagament del servei, de la normativa existent en matèria de garantia del manteniment dels subministraments bàsics, així com de la possibilitat d'acollir-se a tarifes regulades i/o a percebre el bo social.

Article 46. Despeses per desconnexió i reconnexió de subministraments de gas natural en situacions que impliquin la necessitat de garantia del manteniment dels subministraments bàsics

Als efectes de l'article 50 sobre despeses de desconnexió i reconnexió del Reial Decret 1434/2002, de 27 de desembre, es considerarà que els talls de subministrament de gas, en el cas de consumidors en una situació que impliqui la necessitat de garantia del manteniment dels subministraments bàsics, no seran considerats justificats i imputables al consumidor. Aquesta condició implicarà que no es pot imputar als consumidors vulnerables econòmicament una quantitat equivalent al doble dels drets d'enganxament vigents per compensació de les despeses de desconnexió. La situació de necessitat de garantia del manteniment de subministraments bàsics haurà de ser acreditada davant la companyia subministradora de gas mitjançant informe de l'administració competent en serveis socials.

Article 47. Acords o convenis de col·laboració

Les administracions públiques podran establir acords o convenis amb les companyies subministradores d'aigua, electricitat i gas, i amb els diferents serveis socials, per dotar el Fons establert a l'article 44 d'aquesta llei i per garantir l'establiment de processos de gestió, així com que les ajudes establertes en aquest fons serveixin per atendre els pagaments que permetin evitar els talls de subministrament o que s'apliquin descomptes en el cost dels consums mínims.

Article 48. Obligació d'informació

Les empreses subministradores han d'informar, en qualsevol avís o comunicació que faci referència a la manca de pagament del servei, de la normativa existent relativa a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics.

TÍTOL V
MESA AUTONÒMICA DE L'HABITATGE

Article 49. Definició

La Mesa Autonòmica de l'Habitatge és l'òrgan col·legiat de col·laboració entre les diferents administracions públiques i de participació de les associacions i els agents socials implicats en el sector de l'habitatge.

Article 50. Funció

És funció de la Mesa Autonòmica de l'Habitatge l'assessorament no preceptiu a sol·licitud del seu president sobre les qüestions següents:

a) La col·laboració, la informació i la proposició de criteris referents a l'àmbit de l'habitatge a les Illes Balears.
b) El coneixement i la informació sobre projectes de disposicions generals que afecten l'habitatge.
c) La promoció d'iniciatives relatives a la millora del sector de l'habitatge.
d) L'estudi de fórmules noves i creatives per atendre la problemàtica dels joves, de les persones amb discapacitats i d'altres col·lectius.
e) La formulació de propostes per tal de garantir el dret a un habitatge digne.
f) Aquelles altres qüestions que li encomani el conseller competent en matèria d'habitatge.
g) Fomentar i garantir la participació de la societat civil en les polítiques d'habitatge.
h) Exercir de comissió de seguiment d'aquesta llei i d'observatori de les polítiques i de l'estat del dret a l'habitatge a les Illes Balears, amb producció d'informes i dades quantitatives i qualitatives semestrals.

Article 51. Desplegament reglamentari

1. S'ha d'establir reglamentàriament la composició, el funcionament i l'organització de la Mesa Autonòmica de l'Habitatge, d'acord amb el que estableix aquest títol i tenint en compte la normativa sobre òrgans col·legiats.

2. Com a mínim, entre els seus participants s'haurà de garantir la presència de les entitats i els grups de la societat civil que defensen els drets fonamentals, especialment el dret a l'habitatge digne i adequat.

TÍTOL VI
MESA PER A LA GARANTIA DEL MANTENIMENT DELS SUBMINISTRAMENTS BÀSICS

Article 52. Definició

La Mesa per a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics és l'òrgan de consulta no preceptiva, debat i assessorament en aquesta matèria, adscrit a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, que ha d'actuar com a òrgan col·legiat, de col·laboració entre les diferents administracions públiques i de participació de les associacions i agents socials implicats en el sector de l'energia, l'habitatge, el consum i els serveis socials.

Article 53. Funció

És funció de la Mesa per a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics l'assessorament no preceptiu als òrgans competents en les qüestions següents:

a) La col·laboració, la informació i la proposició de criteris i actuacions referents a l'àmbit relatiu a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics a les Illes Balears.
b) La diagnosi de la situació actual de les llars de les Illes Balears pel que fa a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics.
c) La promoció i el seguiment d'iniciatives relatives a la millora de l'accés assequible per part de les llars de les Illes Balears a l'electricitat o al gas o a ambdós recursos alhora, com ara la millora de la informació disponible per a la ciutadania en matèria de tarifes energètiques, estalvi energètic o accés al bo social.
d) La informació als òrgans competents sobre els protocols que han de seguir les empreses comercialitzadores i subministradores d'energia i les administracions públiques de les Illes Balears davant potencials talls de subministrament energètic per motius d'impagament per manca de recursos.
e) La informació des de la perspectiva relativa a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics i del dret a l'accés a l'energia sobre les qüestions tractades en el Consell Assessor de l'Energia i en el Consell Balear de Consum.
f) Aquelles altres qüestions que li encomani el conseller competent en matèria d'energia.

Article 54. Desplegament reglamentari

S'han d'establir reglamentàriament la composició, el funcionament i l'organització de la Mesa per a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics, d'acord amb el que estableix aquest títol i tenint en compte la normativa sobre òrgans col·legiats.

TÍTOL VII
DE LES FIANCES D'ARRENDAMENT

CAPÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS

Article 55. Obligació del dipòsit de fiances

1. Les persones o les entitats arrendadores de finques urbanes destinades tant a habitatge com a altres usos han de dipositar en l'organisme o l'ens al qual s'atribueixi la gestió, la fiança en metàl·lic, d'acord amb el que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

2. L'obligació anterior i el dipòsit mateix de la fiança són exigibles i romanen durant el temps de vigència dels contractes corresponents,
sense meritació d'interès i en les quanties següents:

a) Una mensualitat de renda en els contractes d'arrendament d'habitatge.
b) Dues mensualitats de renda en els contractes d'arrendament per ús diferent del d'habitatge.

3. Quan sigui exigible la prestació de fiances per formalitzar contractes que afectin finques urbanes en garantia del pagament del preu del servei prestat en virtut del contracte, les empreses de subministraments i serveis complementaris estaran obligades, amb independència del nombre d'abonats i de la importància dels nuclis de població, a dipositar aquest import en l'organisme o l'ens al qual la comunitat autònoma n'hagi atribuït la gestió.

Article 56. Naturalesa i realització del dipòsit

1. El dipòsit obligatori de les fiances té la consideració d'ingrés de dret públic de l'ens al qual la comunitat autònoma n'hagi atribuït o n'atribueixi la gestió.

2. Els dipòsits als quals fa referència l'article anterior han de ser gratuïts i no han de produir interessos.

3. L'import de les fiances dipositades s'ha de destinar a inversions per a la promoció, la construcció i la rehabilitació d'habitatges protegits; a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a processos de renovació urbana; a mesures de foment del lloguer; al finançament de polítiques de foment del dret a l'habitatge, i al finançament del servei d'acompanyament en matèria d'habitatge, sempre que es garanteixi la devolució de les fiances que siguin reclamades en el termini i la forma escaients, amb el percentatge de reserva establert per decret.

4. S'han de determinar reglamentàriament les formes de dipòsit, mitjançant ingrés directe o mitjançant concert, com també el lloc, la forma i el termini i la resta de disposicions necessàries per a la seva verificació, així com també per a la seva devolució.

Article 57. Executivitat

La conselleria competent en matèria d'habitatge pot utilitzar la via executiva per a l'ingrés de les fiances no dipositades i de les sancions que es derivin de l'incompliment de l'obligació de dipòsit.

Article 58. Registre de fiances de contractes d'arrendament

1. Es crea el Registre de fiances de contractes d'arrendament de finques urbanes de les Illes Balears, de caràcter administratiu, que depèn de l'organisme o ens al qual s'atribueix la gestió de les fiances, en el qual s'han d'inscriure les dades corresponents als contractes d'arrendament d'habitatges, locals, negocis i de subministraments o serveis complementaris, respecte d'immobles situats a les Illes Balears, les fiances dels quals han de ser objecte de dipòsit preceptiu, segons aquesta llei.

2. S'ha d'establir reglamentàriament el seu funcionament, el procediment d'inscripció, rectificació i cancel·lació, així com qualssevol altres disposicions que siguin necessàries, i tenint en compte la normativa aplicable en matèria de confidencialitat i protecció de dades de caràcter personal.

Article 59. Exigibilitat pública

Les administracions públiques competents han d'exigir en tot el seu àmbit d'actuació l'acreditació del dipòsit de fiança, en tots els tràmits i gestions en què s'hagi de presentar un contracte de lloguer.

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.[23]

Article 60. Exigibilitat privada

Les companyies i les entitats subministradores d'aigua, electricitat, gas, telecomunicacions i altres serveis de consum continuat vinculats als habitatges, locals i edificis, han d'exigir als arrendataris la presentació del contracte de lloguer en vigor, prèviament a dur a terme qualsevol alta o canvi de titularitat.

Article 61. Escriptura pública i inscripció registral[24]

Derogat

TÍTOL VIII
DELS HABITATGES PROTEGITS

CAPÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS

Article 62. Habitatges protegits

1. [25]Es consideren habitatges protegits els que es troben en qualsevol de les situacions següents mentre duri la vigència de la qualificació o declaració:

a) Els habitatges amb qualificació de protecció oficial, tant si són de promoció pública com privada, a l'empara del Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges de protecció oficial, i els declarats expressament protegits en virtut d'una normativa específica o d'una norma de desplegament de plans d'habitatge d'àmbit estatal o autonòmic, qualsevol sigui la data de la declaració.
b) Els habitatges que compleixin els requisits o barems de protecció pública que s'han de determinar reglamentàriament per a altres títols habilitants d'ús de l'habitatge que es vulguin impulsar i prioritzar, com la cessió d'ús, el dret de superfície o d'altres.

2. En tot cas, per tal que un habitatge sigui qualificat com a protegit ha de complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de destinar a domicili habitual i permanent, sense que pugui ser destinat a segona residència o a qualsevol altre ús, llevat de les excepcions que es puguin establir reglamentàriament.
b) Ha d'estar sotmès a un preu màxim de venda i renda en funció de la superfície útil total de l'habitatge i de la resta de requisits que es puguin establir reglamentàriament.

[23] Paràgraf afegit pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.
[24] Article derogat pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[25] Apartat modificat pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

3. També tenen la consideració de protegits tots els elements, com ara garatges, trasters, locals i altres elements assimilables, que a aquest efecte s'incloguin o constin en la qualificació definitiva d'habitatge protegit corresponent.

Article 63. Tipus de promoció

1. Els habitatges protegits poden ser de promoció pública o privada.

2. És promoció pública la duta a terme per administracions públiques i empreses o entitats públiques.

3. És promoció privada la duta a terme per persones físiques o jurídiques privades, i s'hi inclouen les promocions dutes a terme per mitjà de convenis de col·laboració entre entitats del sector públic i promotors privats.

Article 63 bis. Índex d'intensitat residencial per a habitatge protegit[26]

L'índex d'intensitat d'ús residencial per a un solar en sòl urbà quan el sostre que es destini a ús residencial sigui tot per a habitatge protegit serà d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial.

Article 64. Qualificació d'habitatge protegit

1. Perquè un habitatge pugui ser reconegut com a habitatge protegit és necessari obtenir la qualificació d'habitatge protegit corresponent. Els annexos no vinculats o els locals que no estiguin qualificats no tenen la condició de protegits i, per tant, es consideren lliures, a tots els efectes.

2. La qualificació és la declaració administrativa per la qual un habitatge, un annex o un local pot tenir accés als beneficis i assumeix les limitacions pròpies del règim de protecció corresponent. En l'àmbit territorial de les Illes Balears es pot qualificar com a habitatge protegit qualsevol habitatge que rebi algun tipus de benefici de caràcter públic en la promoció o construcció, independentment de l'existència d'ajudes al promotor o a l'adquirent.[27]

3. Els habitatges protegits no poden ser ocupats ni usats fins que no hagin obtingut la qualificació definitiva, llevat de les excepcions que es puguin establir reglamentàriament.

4. Els promotors d'habitatges protegits estan obligats a lliurar als adquirents una còpia compulsada de la qualificació definitiva en l'acte de la signatura del contracte o de l'escriptura. Així mateix, han de conservar la qualificació definitiva a disposició dels adquirents.

5. Pel que fa als habitatges protegits, la qualificació definitiva expedida per la conselleria competent en matèria d'habitatge substitueix la cèdula d'habitabilitat en primera ocupació.

Article 64 bis. Règim d'accés a habitatge protegit[28]

a) Persones beneficiàries

1. Poden accedir a un habitatge protegit les persones que, mancant d'un habitatge en propietat, acreditin els ingressos que es concretin mitjançant acord del Consell de Govern i compleixin els requisits que reglamentàriament s'estableixin

[26] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[27] Apartat modificat pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[28] Article afegit pel DL 9/2022, de 7 de novembre, esmentat en la nota 1.

per a l'accés a aquesta mena d'habitatges, i han d'estar inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits.

2. En els casos de liquidació del règim econòmic matrimonial i de parelles de fet legalment constituïdes, quan l'habitatge que els hagi estat adjudicat s'atribueixi a un dels cònjuges, no serà necessari el compliment d'aquests requisits.
3. En els supòsits d'adquisicions *mortis causa*, entenent inclosos en aquest supòsit els pactes successoris, quan la nova persona propietària no compleixi les condicions i els requisits específics per accedir a un habitatge subjecte a algun règim de protecció, l'ha de transmetre o arrendar en el termini de dos anys a qui compleixi les condicions establertes en la normativa per adquirir-lo o arrendar-lo amb les mateixes condicions.

   Quan el dret d'adquisició de l'habitatge per successió *mortis causa* es refereixi a una persona menor no emancipada, no li serà aplicable el que es disposa en el paràgraf anterior.
4. En el cas que, després de produïda l'adjudicació de l'habitatge protegit de promoció pública i abans de la signatura del contracte corresponent, mori la persona adjudicatària, es poden subrogar en aquesta condició de persona adjudicatària els membres de la unitat familiar o de convivència que figurin en la sol·licitud formulada, i s'aplicarà, si escau, i a l'efecte de designar la persona adjudicatària, l'ordre de prelació establert en la legislació d'arrendaments urbans.

b) Situacions excepcionals en el règim d'accés

1. Excepcionalment, poden accedir a un habitatge protegit les persones que siguin propietàries d'un altre habitatge quan estigui subjecte a expedient d'expropiació forçosa, les persones separades o divorciades que es trobin al corrent en el pagament de les pensions alimentàries i compensatòries i que hagin estat privades de l'ús de l'habitatge per sentència o conveni regulador i les que ocupin allotjaments provisionals com a conseqüència d'actuacions d'emergència o remodelacions urbanes que impliquin la pèrdua del seu habitatge.
2. També poden adquirir per dació en pagament un habitatge protegit les entitats de crèdit que, respecte als habitatges, hagin formalitzat un préstec hipotecari, amb la finalitat d'evitar més despeses als propietaris, amb l'obligació de destinar-les exclusivament a la finalitat i als destinataris que determini el règim jurídic aplicable a aquelles, de conformitat amb el que es preveu en la seva qualificació com a habitatges protegits.

Article 65. Visat[29]

1. Els contractes de compravenda en primeres transmissions i els contractes d'arrendament dels habitatges protegits així com dels seus annexos s'han de presentar per ser visats davant la conselleria competent en matèria d'habitatge en el termini de trenta dies comptadors des de la formalització.

1 bis. En les segones i posteriors transmissions, l'adquirent ha de presentar una declaració responsable del compliment dels requisits establerts per a l'adquisició d'habitatges protegits, davant la mateixa conselleria i en el termini indicat en l'apartat anterior.

[29] Article modificat pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

2. També és preceptiu el visat quan es tracti de constituir o transmetre qualsevol dret o cessió total o parcial de l'ús de l'habitatge protegit per qualsevol títol admès en dret.

3. Els obligats a presentar la sol·licitud de visat són els promotors, en la primera transmissió, i, en cas d'arrendament o altres drets, la part arrendadora o titular de l'habitatge.

4. El visat té per objecte comprovar que es compleixen els requisits per a l'adquisició o l'arrendament d'un habitatge protegit i els seus annexos vinculats.

5. S'han d'establir reglamentàriament els requisits i les clàusules obligatòries que hagin de contenir els actes i contractes de primeres i posteriors transmissions o cessions d'ús, per qualsevol títol admès en dret, d'habitatges protegits i els seus annexos vinculats o locals.

6. Els contractes que no han estat visats o per als quals no s'ha presentat la declaració responsable preceptiva no poden elevar-se a escriptura pública ni ser objecte d'inscripció en el Registre de la Propietat.

Article 65 bis. Prohibició de sotsarrendament o cessió d'ús[30]

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

Article 66. Durada del règim legal de protecció

La durada del règim de protecció dels habitatges protegits, tant si són de promoció pública com privada, que siguin qualificats a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei és permanent, sense possibilitat de desqualificació voluntària.

Article 67. Inscripció registral i escriptura pública

1. Els promotors d'habitatges protegits estan obligats a elevar a escriptura pública, en el termini de tres mesos comptadors des de la data de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda formalitzats amb anterioritat a la qualificació definitiva. Si la compravenda té lloc després de la concessió de la qualificació definitiva, el termini de tres mesos s'ha de comptar des de la signatura del contracte.

2. Els promotors d'habitatges protegits estan obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la qualificació definitiva dels habitatges. En les notes simples que s'emetin s'ha de fer constar expressament el número d'expedient de la promoció d'habitatge protegit i la data de la qualificació definitiva.

Article 68. Publicitat[31]

1. Durant la construcció dels habitatges protegits s'ha d'exposar en lloc visible i accessible un cartell en què s'indiqui que la promoció està acollida al règim d'habitatge protegit. Les seves dimensions i altres requisits que s'han d'incloure en el cartell s'han de determinar reglamentàriament.

[30] Article afegit pel DL 4/2021, de 3 de maig, i, posteriorment, modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdós esmentats en la nota 1.

[31] El DL 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1, estableix que les previsions relatives a publicitat contingudes en aquest article són aplicables als habitatges de preu limitat.

2. En la publicitat de venda o lloguer que s'efectuï a través de qualsevol mitjà de comunicació o difusió s'ha d'indicar el règim legal al qual estan acollits els habitatges, la superfície útil, el preu de venda i la resta de condicions.[32]

Article 69. Adquisició de drets per silenci administratiu

En cap cas no es poden adquirir per silenci administratiu drets relacionats amb els habitatges amb protecció pública en contra del que disposa aquesta llei i les seves disposicions de desplegament.

Article 70. Registre públic de demandants d'habitatges protegits

1. Per participar amb garantia d'igualtat, publicitat i concurrència en els procediments d'adjudicació dels habitatges protegits, els demandants s'han d'inscriure en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears, creat per l'Ordre del conseller d'Habitatge i Obres Públiques de 18 d'octubre de 2010, per la qual es regulen l'organització i el funcionament d'aquest registre, o normativa que la substitueixi.

2. Aquesta inscripció també és exigible als adquirents o arrendataris d'habitatges protegits de promoció privada. En tots els casos, s'han d'oferir aquests habitatges a les persones que consten inscrites en el Registre de demandants, per ordre d'inscripció, dins del terme municipal on es faci la promoció. No és aplicable el criteri de l'ordre d'inscripció als habitatges protegits promoguts per cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre que hagin obtingut aquesta qualificació ni als promoguts per cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús.[33]

3. Aquest registre té caràcter de registre administratiu, autonòmic, públic, integrat, únic i informatitzat en l'àmbit territorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears, en coordinació amb els registres municipals en aquesta matèria.

4. No obstant això, es pot utilitzar l'adjudicació directa per satisfer necessitats urgents d'habitatge derivades de reallotjaments motivats per processos de rehabilitació pública, per expedients expropiatoris, per situacions de violència de gènere, per situacions d'emergència o per una altra situació que s'estableixi reglamentàriament.

5. Excepcionalment, es pot utilitzar l'adjudicació directa per satisfer necessitats urgents d'habitatges derivades de reallotjaments motivats per processos de rehabilitació pública, per expedients expropiatoris, per situacions de violència de gènere, per situacions d'emergència o per una altra situació que s'estableixi reglamentàriament.

6. Els habitatges protegits promoguts per una administració pública o per un ens instrumental del sector públic s'han d'oferir als demandants que constin inscrits en el Registre públic d'acord amb l'apartat 1 anterior, i s'ha de seguir l'ordre i els criteris que ha d'establir a aquest efecte cada administració o ens promotor.[34]

[32] Apartat modificat pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[33] Apartat modificat pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[34] Apartat afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1

Article 71. Registre d'habitatges protegits de les Illes Balears

1. Es crearà el Registre d'habitatges protegits de les Illes Balears, de titularitat pública, gratuït i de naturalesa administrativa, adscrit a la conselleria competent en matèria d'habitatge.

2. Aquest registre té per finalitat facilitar la gestió i el control del parc d'habitatges protegits així com de les primeres i posteriors transmissions d'aquests.

3. Els promotors, en la primera transmissió, i en la segona i posteriors transmissions, l'adquirent, i, en cas d'arrendament o altres drets, la part arrendadora o titular de l'habitatge, estan obligats a inscriure en aquest registre els habitatges protegits així com els contractes de compravenda, lloguer o qualsevol altre títol de transmissió o cessió sobre aquests. També s'hi poden inscriure els documents o títols que s'estableixin reglamentàriament.

4. Aquest registre és únic per al territori de tota la comunitat autònoma de les Illes Balears.

5. S'han d'establir reglamentàriament les condicions, els requisits i el funcionament d'aquest registre.

Article 72. Prioritat dels nous títols d'accés alternatius a la compra en la promoció d'habitatges amb protecció oficial

La constitució i la transmissió de drets de superfície, el lloguer a llarg termini i qualsevol concessió administrativa són instruments d'interès especial, en el marc d'aquesta llei, per promoure habitatges amb protecció oficial en sòl de titularitat pública obtingut pel compliment del deure de cessió d'aprofitament urbanístic o en sòl públic. La política de subvencions dels plans d'habitatge ha de promoure de manera preferent les promocions fetes amb aquests instruments.

Article 73. Control i inspecció de la funció social de l'habitatge protegit

Per tal de garantir de forma permanent la funció social de l'habitatge protegit, s'implementaran anualment programes d'inspecció en aquesta matèria, per tal d'endegar les mesures correctores que estableix aquesta llei, en especial les dirigides a evitar el lucre mitjançant el parc d'habitatges protegit. Serà informació de base dels anomenats programes d'inspecció el creuament actualitzat del Registre d'habitatges amb protecció pública de les Illes Balears i del Registre públic de demandants d'habitatges protegits.

CAPÍTOL II
DE LES POTESTATS SOBRE L'HABITATGE PROTEGIT

Article 74. Dret d'adquisició preferent

1. Els promotors d'habitatges protegits de promoció privada han de presentar una oferta econòmica en relació amb aquests en el moment de sol·licitar la qualificació provisional, a fi que la conselleria competent en matèria d'habitatge o l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), en el termini d'un mes des de la concessió de la qualificació provisional, pugui exercir el dret d'adquisició preferent. Una vegada transcorregut aquest termini sense l'exercici efectiu d'aquest dret, el promotor pot iniciar la venda.

2. Els requisits i les condicions en què es pot exercir aquest dret d'adquisició preferent s'han d'establir reglamentàriament.

Article 75. Drets de tanteig i retracte[35]

1. Les segones o posteriors transmissions entre vius dels habitatges protegits i dels seus annexos, inclosos els supòsits d'execució hipotecària, dació en pagament o processos d'execució basada en títols no judicials, durant el període legal de protecció, com també dels sòls no edificats amb qualificació urbanística per a habitatges protegits o destinació assimilable, estan subjectes als drets de tanteig i retracte legal a favor de la conselleria competent en matèria d'habitatge o un altre ens del sector públic que es designi.

2. S'exceptuen de l'exercici dels drets de tanteig i retracte legal les transmissions que, complint els requisits establerts per a la transmissió d'un habitatge protegit, es troben en algun d'aquests casos:

a) Transmissió entre cònjuges, entre membres d'una parella registrada com a parella de fet o entre parents fins al segon grau de consanguinitat.
b) Transmissió d'una quota indivisa de l'habitatge a favor d'un altre cotitular. S'entenen compreses en aquest supòsit les particions d'herència i les dissolucions de condomini quan un dels titulars adquireixi la totalitat de l'habitatge.
c) La cessió de l'habitatge i els seus annexos a la societat a guanys del matrimoni i l'adjudicació a un dels integrants del matrimoni per dissolució de la societat de guanys.

3. A aquests efectes, els propietaris d'habitatges protegits han de comunicar a l'administració o a l'ens competent la decisió d'alienar-los.

4. L'exercici del dret de tanteig i retracte s'ha de fer de conformitat amb el procediment previst en els articles següents.

Article 75 bis. Drets d'adquisició en favor de l'Administració[36]

1. En tot cas, la qualificació d'un habitatge com a protegit i la qualificació urbanística de sòl destinat a habitatge protegit suposa la subjecció als drets de tanteig i retracte establerts per aquesta Llei, en favor de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, mentre estigui vigent aquesta qualificació, com a forma de control de les transmissions.

2. En els actes i contractes de transmissió d'habitatge protegit o de sòl reservat per a la seva construcció han de fer-se constar expressament la subjecció als drets d'adquisició preferent i les notificacions a què es refereix l'article 75 *quater*.

3. L'Administració de la Comunitat Autònoma exerceix els drets d'adquisició preferent, inclòs el de retracte, en benefici propi, del municipi, del consell insular, d'altres entitats vinculades que depenen d'aquestes administracions, o de societats mercantils de capital íntegrament públic. La persona beneficiària en última instància del dret d'adquisició en favor de l'administració és la que resulti seleccionada en el procés d'adjudicació establert per la normativa vigent per a l'adjudicació d'habitatges protegits.

[35] Article modificat pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[36] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

4. La contraprestació que ha de pagar-se com a conseqüència de l'exercici dels drets d'adquisició no pot superar en cap cas el preu màxim de transmissió fixat normativament.

Article 75 ter. El dret de tanteig de l'Administració[37]

1. En els processos de transmissió d'habitatges protegits, com també de sòls no edificats amb qualificació urbanística per a habitatges protegits o destinació assimilable, l'Administració de la Comunitat Autònoma es reserva un dret de tanteig legal.

2. L'exercici del dret de tanteig ha de fonamentar-se en la necessitat de l'administració que l'exerceixi o de l'ens beneficiari de posseir un parc suficient d'habitatges vinculats a polítiques socials i atendre a situacions de necessitats socialment peremptòries.

3. L'Administració no pot exercir el dret d'adquisició en cas de transmissions gratuïtes entre vius en favor d'ascendents i descendents, del cònjuge o de la parella de fet i en cas de transmissions per causa de mort, sens perjudici que l'habitatge continuï subjecte al règim de protecció oficial i que el nou titular hagi de destinar-lo a residència habitual i permanent.

Article 75 *quater*. El deure de notificació de la decisió de transmetre[38]

1. Qualsevol decisió de transmetre habitatge qualificat, provisionalment o definitivament, com a protegit o de sòl reservat per a la seva construcció ha de notificar-se a la conselleria competent en matèria d'habitatge de la Comunitat Autònoma.

2. La notificació ha d'incloure, com a mínim, les dades següents, que una ordre del conseller o la consellera competent pot concretar:

a) La identificació indubitativa, tant física com jurídica, de la promoció o de l'immoble objecte de la transmissió.
b) El títol que s'ostenta sobre l'immoble.
c) Les fórmules jurídiques de transmissió previstes.
d) Les condicions de la transmissió, especialment el preu.

3. En el supòsit de segones o posteriors transmissions, la notificació ha d'incloure a més dels continguts que estableix l'apartat 2 els següents:

a) La qualificació de l'habitatge o identificació de l'expedient, si escau.
b) El motivo o justificació al·legat per a la transmissió.
c) En els supòsits a què es refereix l'apartat 3 de l'article 75 ter, la identificació de l'adquirent i la causa d'excepció.

4. Les notificacions a què es refereix l'apartat 3 han de tramitar-se d'acord amb les normes del procediment administratiu.

Article 75 *quinquies*. Exercici del dret de tanteig[39]

1. Si en el termini de dos mesos des de la notificació de la voluntat de transmetre l'habitatge o el sòl feta a l'Administració de la Comunitat Autònoma aquesta no exerceix el dret d'adquisició preferent, el propietari pot vendre'l. En el cas d'habitatge

[37] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[38] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[39] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

protegit, només pot vendre'l a persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge protegit i que compleixin tots els requisits exigits per la normativa.

2. El termini de dos mesos que fixa l'apartat 1 s'amplia quinze dies en les segones i posteriors transmissions de la propietat d'habitatges protegits, perquè la Administració pugui examinar les condicions físiques de l'habitatge i les circumstàncies i condicions que siguin necessàries per fixar el preu i les condicions de venda corresponents. L'Administració ha de comunicar la decisió, en forma de proposta de resolució, a la persona interessada. L'acceptació de la proposta habilita l'Administració per adjudicar l'habitatge.

Article 75 *sexies*. Exercici del dret de retracte[40]

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.

[40] Article afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, i, posteriorment, modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.

– 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.

Article 76. Escriptura pública i inscripció registral

Els notaris no autoritzaran la formalització en escriptura pública i els registradors de la propietat denegaran la inscripció dels títols d'adquisició d'habitatges de protecció pública i els seus annexos fins que no s'acrediti degudament que s'ha realitzat la comunicació a l'administració competent en habitatge, d'acord amb el que s'estableix reglamentàriament.

Article 77. Destinació dels béns adquirits

L'administració pública que hagi adquirit un bé en l'exercici del dret de tempteig o de retracte està obligada a incorporar el dit bé al patrimoni públic corresponent i, en tot cas, a donar-hi una destinació que estigui d'acord amb les finalitats legals de la intervenció pública en el mercat immobiliari i, en concret, a habitatge protegit.

Article 78. Desnonament administratiu

1. És procedent el desnonament administratiu contra arrendataris o ocupants d'habitatges protegits de titularitat pública, o dels annexos vinculats, les zones comunes, els locals i les edificacions complementàries, d'acord amb la normativa que hi sigui aplicable.

2. La competència per incoar i resoldre els procediments de desnonament administratiu correspon a l'administració pública titular de l'habitatge protegit, dels annexos vinculats, les zones comunes, els locals i les edificacions complementàries.

Article 79. Expropiació forçosa

És procedent l'expropiació dels habitatges protegits, o dels annexos vinculats, les zones comunes, els locals i les edificacions complementàries, tant si són de promoció pública com si no, sempre que se'n justifiqui la utilitat pública, d'acord amb el procediment que s'ha d'establir reglamentàriament.

TÍTOL IX
EL RÈGIM SANCIONADOR

CAPÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS

Article 80. Subjectes responsables

1. Són responsables de les infraccions tipificades en aquesta llei les persones físiques o jurídiques que, per acció o omissió, hagin comès els fets constitutius d'infracció.

2. Quan la infracció administrativa sigui imputable a una persona jurídica podran ser considerades com a responsables les persones físiques que integrin els seus organismes rectors o de direcció, d'acord amb les disposicions legals i estatutàries que siguin aplicables a l'entitat corresponent segons la seva forma societària.

3. Si el compliment de les obligacions imposades per les disposicions legals en matèria d'habitatge correspon a diverses persones físiques o jurídiques conjuntament, totes responen de manera solidària de les infraccions que cometin i de les sancions que s'imposin.

4. Quan una mateixa persona resulti responsable de diversos fets constitutius d'infraccions tipificades en aquesta llei, les sancions imposades tindran entre si caràcter independent. Igualment, tindran caràcter independent les sancions imposades a diferents persones per la comissió de la mateixa infracció.

5. Quan una infracció afecti diversos habitatges, encara que pertanyin al mateix edifici, s'imposaran tantes sancions com infraccions s'hagin comès a cada habitatge.

6. Pel que fa a les infraccions en matèria de publicitat, són responsables, a més dels subjectes assenyalats en l'apartat 1, els titulars dels canals d'intermediació a través d'Internet o altres sistemes de noves tecnologies d'informació i comunicació, les persones o entitats dedicades a la intermediació immobiliària, així com els titulars de mitjans de comunicació social en els quals s'insereixi la publicitat, qualsevol que sigui el tipus o suport.[41]

Article 81. Administracions competents

1. Corresponen, en l'àmbit de les competències respectives, a la conselleria competent en matèria d'habitatge, a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), als consells insulars i a les entitats locals les funcions d'iniciació, tramitació i imposició amb caràcter general de les sancions administratives que estableix aquesta llei.

2. La potestat sancionadora s'ha d'exercir d'acord amb els tràmits prevists per la normativa reguladora del procediment que ha de seguir l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears en l'exercici de la potestat sancionadora.

Article 82. Inspecció[42]

1. El personal funcionari de les administracions corresponents al qual correspongui o s'encomani expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en tot el que preveu aquesta llei té la consideració d'agent de l'autoritat, per la qual cosa els seus actes d'inspecció gaudiran de presumpció de veracitat als efectes probatoris, sens perjudici de les proves dels drets o interessos respectius que puguin assenyalar o aportar els administrats, en els termes establerts per la normativa general de procediment administratiu comú.

[41] Apartat afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

[42] Apartats 3 i 4 afegits pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Veure, també, la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

2. Els agents inspectors poden dur a terme totes les actuacions que siguin necessàries per comprovar el compliment d'aquesta norma legal i de les disposicions que la complementin o la despleguin.

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.

5. En l'àmbit de les seves funcions i quan sigui necessari per verificar el compliment de les obligacions establertes a la normativa d'habitatge, els inspectors poden requerir la identificació de les persones.[43]

Article 83. Deure de col·laboració[44]

1. Les administracions públiques i les persones físiques i jurídiques, públiques o privades, estan obligades a col·laborar amb el personal d'inspecció i a proporcionar les dades, els informes, els justificants i qualsevol altra documentació requerida que siguin determinants per verificar el compliment de les obligacions establertes en aquesta llei, amb els límits que fixa la normativa en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

2. És obligatori que els ciutadans compareguin a les oficines públiques quan sigui necessari aclarir les actuacions de control i inspecció, sempre que s'hagi intentat pels mitjans habituals i aquests no hagin resultat suficients.

3. El requeriment d'identificació, realitzat en l'exercici legítim de les funcions d'inspecció, és d'obligat compliment tant per les persones físiques com per les jurídiques, i es realitzarà mostrant la documentació identificativa sol·licitada i informant a la persona interessada de forma immediata i comprensible de les raons de la sol·licitud d'identificació.

4. Els inspectors d'habitatge poden requerir la col·laboració de les Forces i Cossos de Seguretat, quan sigui necessari per al desenvolupament de les funcions que tenen assignades, especialment en cas de negativa a identificar-se, obstrucció a la seva feina, agressió o amenaça.

Article 84. Mesures provisionals

1. Una vegada iniciat el procediment, l'òrgan competent per resoldre pot adoptar, mitjançant un acord motivat, les mesures provisionals que consideri necessàries per evitar que continuï el dany ocasionat per l'activitat presumptament infractora o per assegurar l'eficàcia de la resolució final.

2. Es poden disposar les mesures provisionals següents:

a) Suspensió total o parcial de les obres que es facin amb incompliment de la normativa vigent.
b) Retirada de materials o productes utilitzats en l'obra.
c) Precintament del local o l'obra.
d) Interrupció dels subministraments d'energia elèctrica, aigua o gas.
e) Prohibició de l'allotjament de persones, en cas de falta de seguretat.
f) Les altres que, per la naturalesa de la infracció, es consideren necessàries, amb l'informe previ motivat.

[43] Apartat afegit per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.
[44] Apartats 3 i 4 afegits per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

CAPÍTOL II
INFRACCIONS

Article 85. Concepte i classificació

1. Constitueixen infraccions administratives en matèria d'habitatge les accions o les omissions que estableix aquesta llei.

2. Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus, segons la naturalesa del deure infringit i l'entitat del bé jurídic afectat, de conformitat amb el que estableix aquesta llei.

Article 86. Infraccions lleus

Tenen la consideració d'infraccions lleus:

a) Durant la construcció d'habitatges protegits, no exposar en un lloc visible i accessible el cartell, segons el model oficial, en què s'indiqui que la promoció s'acull al règim d'habitatge amb protecció pública.
b) No presentar els contractes de la primera i successives transmissions o cessions d'ús d'habitatges amb protecció pública a fi d'obtenir-ne el visat.
c) No tenir qualsevol dels documents exigibles per formalitzar la venda o l'arrendament de l'habitatge amb protecció pública.
d) No ocupar l'habitatge protegit en el termini previst a partir de l'adquisició o la transmissió.
e) *Derogada*[45]
f) Incomplir l'obligació de fer constar en l'escriptura de compravenda i, si escau, en l'escriptura del préstec, així com en la inscripció registral, les prohibicions i limitacions que en la legislació autonòmica i, supletòriament, en la legislació estatal sobre habitatges de protecció oficial s'hagi determinat expressament que s'han de recollir en les escriptures públiques i en el registre.
g) Incomplir altres requisits, obligacions o prohibicions que s'estableixen en aquesta llei o en el seu desplegament reglamentari, i no siguin qualificats d'infraccions greus.
h) No complir els requeriments del departament de fiances pel que fa a la presentació del contracte de lloguer o de subministrament, rebuts, resguards bancaris o qualsevol altre tipus de documentació, a fi de comprovar l'import de la renda que s'abona.
i) Incomplir els terminis i els requisits formals que es fixin per reglament per al dipòsit de fiances d'arrendament.
j) *Derogada*[46]
k) Actuar amb mala fe o temeritat en les denúncies de possibles infraccions de la legislació d'habitatge.
l) No fer constar al contracte o a l'escriptura de qualsevol transmissió per venda, lloguer o cessió d'ús d'un edifici, habitatge o local, la cèdula d'habitabilitat corresponent o el fet de no disposar-ne.
m) *Derogada*[47]

[45] Lletra derogada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[46] Lletra derogada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[47] Lletra derogada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

n) Incomplir amb l'obligació d'informar de la normativa existent relativa a la garantia del manteniment dels subministraments bàsics per part de les companyies comercialitzadores i subministradores d'aigua, electricitat i gas, d'acord amb l'article 48 d'aquesta llei.
o) Comunicar als grans tenidors d'habitatge qualsevol canvi pel que fa a la situació dels habitatges que consten inscrits en el Registre d'habitatges desocupats fora del termini recollit a les disposicions legals o reglamentàries.[48]
p) No fer constar en l'escriptura de compravenda o préstec les limitacions establertes en la normativa, relatives als habitatges de preu limitat.[49]

Article 87. Infraccions greus[50]

Tenen la consideració d'infraccions greus:

a) No incloure en els contractes de compravenda i d'arrendament d'habitatge protegit les clàusules establertes com a obligatòries en la normativa.
b) Utilitzar més d'un habitatge protegit o ser-ne titular, llevat de les excepcions que es puguin establir reglamentàriament.
c) Executar obres en un habitatge protegit que suposin una alteració del projecte aprovat sense l'autorització prèvia de la conselleria competent en matèria d'habitatge.
d) Incomplir, per acció o omissió, les obligacions previstes en resolucions fermes dictades en procediments administratius referents al règim legal d'habitatges amb protecció pública, finançament protegit i mesures d'ajut i foment. Quan es reincideixi o hi hagi mala fe en la comissió dels fets, es podrà qualificar aquesta conducta com a molt greu.
e) Incomplir la persona o l'entitat promotora el deure d'elevar a escriptura pública, en el termini de tres mesos comptadors des de la concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda subscrits amb anterioritat a la concessió de la qualificació definitiva, o en el mateix termini de tres mesos comptadors des de la signatura del contracte de compravenda, pel que fa als subscrits amb posterioritat a la concessió de la qualificació definitiva.
f) Incomplir el promotor l'obligació d'inscriure, en el termini que s'estableixi, en el Registre de la Propietat la qualificació definitiva dels habitatges protegits.
g) Ocultar a les persones interessades a comprar o llogar un habitatge la condició d'habitatge qualificat com a habitatge protegit.[51]
h) Incomplir els requisits necessaris per rebre quantitats a compte així com tots els que s'exigeixin prèviament a la venda o l'arrendament d'habitatges protegits en projecte, en construcció o acabats.
i) Fer publicitat de venda o lloguer dels habitatges amb protecció pública sense ajustar-se a la normativa aplicable.

[48] Lletra afegida per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.
[49] Lletra afegida pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1.
[50] Lletres des de l'ad) a l'ai) afegides pel DL 3/2020, de 28 de febrer; lletres des de l'aj) a l'ao) afegides pel DL 4/2021, de 3 de maig, i lletres des de l'ap) a la ba) afegides pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, tots esmentats en la nota 1.
[51] Lletra modificada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

j) En el cas dels habitatges protegits adaptats a persones amb discapacitat, incomplir l'obligació d'oferir aquests habitatges a aquestes persones de conformitat amb el procediment que s'estableixi reglamentàriament.
k) No sol·licitar l'autorització a la conselleria competent en matèria d'habitatge per vendre o arrendar a persones sense discapacitat els habitatges adaptats a persones amb discapacitat, per falta de demanda suficient.
l) No adaptar els habitatges protegits per a persones amb discapacitat a la necessitat concreta de la persona discapacitada adjudicatària quan ho hagi sol·licitat amb l'antelació suficient per poder executar l'obra d'adaptació particularitzada.
m) No executar el titular de l'habitatge protegit les obres de reparació imposades per l'administració competent.
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 d'aquesta llei; 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.[52]
o) Incomplir l'obligació de presentar l'oferta econòmica en el moment de sol·licitar la qualificació provisional respecte de les promocions privades d'habitatges protegits, a l'efecte que l'administració pugui exercir el dret d'adquisició preferent.
p) No lliurar una còpia del contracte i de la qualificació definitiva a la persona adquirent, arrendatària o usufructuària de l'habitatge protegit.
q) Ocupar o usar els habitatges protegits abans de l'obtenció de la qualificació definitiva, sense l'autorització administrativa preceptiva.
r) Mantenir desocupat l'habitatge protegit més de tres mesos seguits a l'any, llevat que hi hagi una causa justificada.
s) Incomplir l'obligació de conservació i manteniment dels habitatges protegits pels seus ocupants.
t) Incloure en els contractes de compravenda o arrendament clàusules que tenguin la consideració d'abusives d'acord amb la legislació vigent.
u) Incomplir les condicions establertes per accedir a qualsevol de les mesures financeres d'ajut i foment.
v) Transmetre o cedir, per qualsevol títol, els habitatges que hagin estat objecte d'ajudes públiques, amb incompliment de les condicions imposades en el moment de la concessió de l'ajut, i sens perjudici de la devolució de les ajudes obtingudes.

[52] Lletra modificada per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

w) Presentar dades falses respecte de l'import de la renda de lloguer, la data del contracte o l'extinció, o respecte dels requisits que per accedir al règim voluntari de dipòsit convingut de fiances es fixin reglamentàriament.
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.[53]
y) No disposar del corresponent informe d'avaluació de l'edifici quan sigui exigible legalment.
z) No disposar del llibre de l'edifici.
aa) Incomplir l'obligació de dipositar la fiança que estableix l'article 55 d'aquesta llei, com també les actualitzacions d'aquesta.
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.[54]
ac) L'impagament per part dels grans tenidors de les despeses de la comunitat en les propietats sotmeses a règim de propietat horitzontal.
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.[55]
ae) No destinar l'habitatge amb protecció pública a domicili habitual i permanent de la persona propietària o de les titulars de l'obligació d'ocupar-lo, sense autorització.
af) Obtenir un lucre o benefici indegut mitjançant la comissió de qualsevol frau pel que fa als habitatges amb protecció pública, per part dels promotors, dels titulars dels habitatges, dels agents mediadors en la compravenda o l'arrendament de béns immobles, o de qualsevol altre que intervengui en els processos de transmissió o d'arrendament d'habitatges amb protecció pública.
ag) Transmetre, llogar o cedir l'ús d'un habitatge protegit a persones que no compleixen els requisits exigibles.
ah) No disposar de pòlissa d'assegurança contra incendis en vigor durant tot el temps de durada del règim de protecció dels habitatges protegits.
ai) Anunciar o comercialitzar en règim de lloguer, venda o qualsevol altre règim de disposició, espais per destinar-los a habitacle de persones sense que aquests compleixin les condicions d'habitabilitat.[56]
aj) Incomplir l'obligació d'inscripció en el Registre d'habitatges protegits en qualsevol dels supòsits de l'article 71.3 d'aquesta llei.[57]

[53] Lletra modificada pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Veure, també, la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.
[54] Lletra modificada pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Veure, també, la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.
[55] Lletra modificada pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Veure, també, la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.
[56] Lletra modificada pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Veure, també, la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

ak) [58]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.

ap) Utilitzar o ser titular de més d'un habitatge de preu limitat, llevat de les excepcions que es puguin establir.

aq) Ocultar a les persones interessades a comprar o llogar un habitatge la condició d'habitatge de preu limitat.

ar) Fer publicitat de venda o lloguer dels habitatges de preu limitat sense ajustar-se a la normativa aplicable.

as) No executar el titular de l'habitatge de preu limitat les obres de reparació imposades per l'administració competent.

at) Mantenir desocupat l'habitatge de preu limitat més de tres mesos seguits a l'any, llevat que hi hagi una causa justificada.

au) No destinar l'habitatge de preu limitat a domicili habitual i permanent de la persona propietària o de les titulars de l'obligació d'ocupar-lo, sense autorització.

av) Obtenir un lucre o benefici indegut mitjançant la comissió de qualsevol frau pel que fa als habitatges de preu limitat, per part dels promotors, dels titulars dels habitatges, dels agents mediadors en la compravenda o l'arrendament de béns immobles, o de qualsevol altre que intervengui en els processos de transmissió o d'arrendament d'habitatges de preu limitat.

aw) Percebre un sobrepreu o una prima, en contractes de lloguer o cessió d'ús, dels habitatges de preu limitat. S'entén per sobrepreu o prima qualsevol quantitat, en doblers o en espècie, que superi el preu màxim legal vigent en aquell moment.

ax) Transmetre, llogar o cedir l'ús d'un habitatge de preu limitat a persones que no compleixen els requisits exigibles.

ay) Sotsarrendar o cedir l'ús total o parcial dels habitatges de preu limitat sense comunicar-ho a l'administració competent en matèria d'habitatge.

az) Respecte dels habitatges de preu limitat, incomplir la normativa relativa a preus màxims i opció de compra.

ba) Incomplir les obligacions establertes en la normativa de desplegament del Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.

---

[57] Lletra afegida pel DL 4/2021, de 3 de maig, i posteriorment, modificada per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.

[58] Lletres des d'ak) a ao) afegides pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Veure, també, la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

Article 88. Infraccions molt greus[59]

Tenen la consideració d'infraccions molt greus:

a) Transmetre, per qualsevol títol, els habitatges protegits i els annexos de manera no autoritzada, sens perjudici de la devolució dels ajuts obtinguts per adquirir-los.
b) Percebre un sobrepreu o una prima, tant en les primeres transmissions com en les posteriors i per qualsevol títol, per sòl destinat a habitatges amb protecció pública així com dels habitatges amb protecció pública i els seus annexos. S'entén per sobrepreu o prima qualsevol quantitat, en doblers o en espècie, que superi el preu màxim legal vigent en aquell moment.
c) Destinar els ajuts econòmics públics obtinguts a fins diferents dels que en varen motivar l'atorgament.
d) Percebre quantitats a compte del preu de l'habitatge protegit sense l'autorització corresponent de l'administració.
e) Dedicar l'habitatge protegit a usos no autoritzats o alterar el règim d'ús i utilització de l'habitatge i dels annexos establert en la qualificació definitiva, sense l'autorització administrativa prèvia.
f) *Derogada*[60]
g) Transmetre per actes entre vius terrenys inclosos en els projectes de construcció, així com cedir la titularitat de l'expedient de promoció d'habitatges amb protecció pública sense haver obtingut l'autorització corresponent de l'Administració.
h) *Derogada*[61]
i) *Derogada*[62]
j) No destinar uns terrenys a promoció d'habitatge amb protecció pública quan hagin estat qualificats pel planejament urbanístic per a aquesta finalitat.
k) *Derogada*[63]
l) Falsejar els requisits, els documents i les altres dades exigibles per accedir als habitatges amb protecció pública així com per obtenir el finançament, els beneficis, les ajudes o les subvencions establerts per la normativa vigent.
m) Incomplir les normes realitzant una sobreocupació o un infrahabitatge així com les relatives a l'ús inadequat de l'habitatge, l'annex, el local o l'allotjament.
n) Distribuir, subministrar o comercialitzar definitivament els serveis de les companyies subministradores d'aigua, gas, electricitat i infraestructures de telecomunicacions a usuaris d'habitatges, locals o altres edificis diferents dels anteriors destinats a allotjar-hi persones, sense la presentació prèvia, en els casos de primera ocupació, de la qualificació definitiva com a habitatges de protecció oficial o de la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació.

[59] Lletres des de l'r) a l'v) afegides pel DL 3/2020, de 28 de febrer; des de l'w) fins a la z) afegides pel DL 4/2021, de 3 de maig, i des de l'aa) a l'ac), afegides pel DL 6/2023, de 2 d'octubre, tots esmentats en la nota 1.
[60] Lletra derogada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[61] Lletra derogada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[62] Lletra derogada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[63] Lletra derogada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

o) No fer el pla de control de qualitat en les obres d'edificació en què sigui obligatori, en virtut del que hagi establert la normativa vigent en matèria de control de qualitat.
p) Incomplir la normativa vigent en matèria mediambiental que perjudiqui o pugui perjudicar l'habitabilitat dels habitatges.
q) No adoptar les mesures i les actuacions de reparació o rehabilitació derivades de l'informe d'avaluació de l'edifici, en els terminis assenyalats en els informes quan siguin de caràcter immediat o urgent.
r) Incomplir l'obligació de notificació fefaent a l'Administració de la voluntat de transmetre l'immoble subjecte als drets de tanteig i retracte que regula l'article 26 ter d'aquesta Llei.
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*, o dur a terme qualsevol de les accions que preveu l'apartat 2 de l'article 26 *sexies* d'aquesta llei.[64]
t) Incomplir el demandant o l'adquirent l'obligació d'oferir formalment un contracte de lloguer social a l'ocupant d'un habitatge en els supòsits prevists en els apartats 1 i 2 de l'article 26 bis d'aquesta Llei, o fer aquesta oferta sense complir els requisits establerts.
u) Incomplir el demandant o l'adquirent a què fa referència l'article 26 bis d'aquesta Llei l'obligació de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la realització, a l'organisme competent en matèria d'habitatge l'oferta obligatòria de lloguer social a què fan referència els apartats 1 i 2 del mateix article 26 bis.
v) Incomplir els grans tenidors d'habitatge qualsevol de les obligacions derivades dels drets de tanteig i retracte regulats en l'article 36.4 d'aquesta Llei.
w) [65]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* d'aquesta llei.
x) Incomplir el gran tenidor l'obligació de facilitar la informació o la documentació requerida per l'administració, amb relació als habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats o susceptibles d'estar-ho; no permetre als agents inspectors o al personal facultatiu de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge l'accés a aquests habitatges; o dur a terme qualsevol 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.

[64] Lletra modificada per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.
[65] Lletres de la w) a la z) afegides pel DL 4/2021, de 3 de maig, i, posteriorment, modificades per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.

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* d'aquesta llei.

aa) Percebre un sobrepreu o una prima, tant en les primeres transmissions com en les posteriors, per sòl destinat a habitatges de preu limitat, així com dels habitatges de preu limitat. S'entén per sobrepreu o prima qualsevol quantitat, en doblers o en espècie, que superi el preu màxim legal vigent en aquell moment.

ab) Dedicar els habitatges de preu limitat a usos no autoritzats o alterar el règim d'ús i utilització de l'habitatge.

ac) Falsejar els requisits, els documents i les altres dades exigibles per accedir als habitatges de preu limitat, així com per obtenir el finançament, els beneficis, les ajudes o les subvencions establerts per la normativa vigent.

Article 89. Concurrència de les infraccions

1. Les responsabilitats derivades d'aquesta llei són exigibles sens perjudici de qualsevol altra responsabilitat en què es pugui incórrer.

2. No poden ser sancionats els fets que hagin estat sancionats penalment o administrativament en els casos en què s'aprecïi identitat del subjecte, del fet i del fonament.

3. En els casos en què les infraccions puguin ser constitutives de delicte, l'Administració instructora ho ha de posar en coneixement de l'òrgan judicial competent o del ministeri fiscal, i ha de suspendre la tramitació del procediment administratiu sancionador fins que hi hagi una sentència ferma o una resolució que posi fi al procediment per la via penal.

4. La sanció penal exclou la imposició de sanció administrativa en els casos en què s'aprecïi la identitat del subjecte, del fet i del fonament. Si no s'estima que hi ha delicte, l'Administració ha de continuar el procediment sancionador d'acord amb els fets que els tribunals hagin declarat provats.

CAPÍTOL III
SANCIONS

Article 90. Quantia de les sancions

1. Les infraccions tipificades en els articles 86, 87 i 88 d'aquesta llei, llevat d'aquelles a les quals es fa referència en l'apartat següent, han de ser sancionades amb les multes següents:

a) Les infraccions lleus, amb una multa de 60 a 3.000 euros.

b) Les infraccions greus, amb una multa de 3.001 a 30.000 euros.

c) Les infraccions molt greus, amb una multa de 30.001 a 90.000 euros.

2. [66]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

[66] Apartat modificat pel DL 4/2021, de 3 de maig, i, posteriorment, modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.

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.

3. Si el benefici resultant de la comissió de la infracció és superior al de la multa que hi correspon, aquesta s'ha d'incrementar en la quantia equivalent al benefici obtingut.

4. La quantia de les multes pot ser revisada i actualitzada reglamentàriament.

5. La infracció recollida a l'article 86 o) ha de ser sancionada amb multa de 1.500 a 3.000 euros. [67]

Article 91. Gradació de les sancions

1. Un cop qualificades les infraccions com a lleus, greus o molt greus, s'han de graduar les sancions tenint en compte els criteris següents:

a) La naturalesa i el cost del perjudici causat, així com, si escau, el cost de la reparació i la viabilitat que tengui.
b) La intencionalitat o la negligència.
c) La reiteració en la conducta de la persona infractora.
d) La reincidència per la comissió, en el termini d'un any, de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan així s'hagi declarat mitjançant una resolució ferma.
e) El benefici injust obtingut amb la comissió del fet.
f) Els perjudicis causats a terceres persones.
g) Les altres circumstàncies de naturalesa semblant que, a judici raonat de l'òrgan competent, incideixin en la gradació.

2. Es considera una circumstància atenuant el cessament de la conducta infractora de manera voluntària després de la inspecció o l'advertència oportunes, així com la realització d'obres d'esmena abans de la resolució del procediment sancionador.

3. Es consideren circumstàncies agreujants l'incompliment del requeriment efectuat per l'òrgan competent o l'obstrucció de la funció inspectora.

4. Aquestes circumstàncies no s'han de tenir en compte als efectes de gradació de la sanció quan la seva concurrència sigui exigida per a la comissió de les conductes típiques.

Article 92. Sancions complementàries

Amb independència de les sancions econòmiques, es poden imposar a la persona responsable de la infracció les sancions complementàries següents, segons correspongui per la naturalesa de la infracció:

[67] Apartat derogat pel DL 4/2021, de 3 de maig, i, posteriorment, afegit per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.

a) Reintegrar tots els ajuts econòmics, incrementats amb els interessos legals, percebuts per la compra, l'arrendament, la promoció o la rehabilitació de l'habitatge.
b) Inhabilitar els facultatius, promotors i constructors durant un període d'un a cinc anys per intervenir en la redacció de projectes, en la construcció o la promoció d'habitatges protegits o en la rehabilitació d'habitatges amb algun tipus d'ajut o finançament protegit.
c) [68]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 les hagi entregat, sempre que aquestes quantitats s'hagin lliurat de bona fe a la persona infractora.[69]
e) Executar les obres de reparació de les deficiències observades en el termini de temps que fixi la resolució sancionadora.
f) Executar les obres de conservació la no-execució de les quals hagi estat objecte de la infracció sancionada en el termini de temps que fixi la resolució sancionadora.
g) Executar totes les obres necessàries per complir les normes tècniques aplicables a l'edificació en el termini que fixi la resolució sancionadora.
h) Dur a terme el desnonament administratiu de l'habitatge protegit i dels annexos vinculats, així com dels garatges i trasters en els termes d'aquesta llei.
i) Executar l'expropiació forçosa de l'habitatge i els annexos vinculats, així com dels garatges i trasters, en els termes d'aquesta Llei i en cas que la persona titular de l'habitatge sigui reincident en la comissió d'una infracció ferma de caràcter molt greu de les que preveu aquesta Llei, així com en el supòsit de falsedat o inexactitud en la declaració responsable prevista en l'apartat 1 bis de l'article 65.[70]

Article 93. Multes coercitives no sancionadores[71]

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.

[68] Lletra modificada pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Veure, també, la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.
[69] Lletra modificada per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.
[70] Lletra modificada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[71] Article modificat per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

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.

Article 94. Destinació de les multes imposades

Les quanties que s'ingressin com a conseqüència de les multes imposades amb caràcter sancionador s'hauran de destinar al finançament de polítiques públiques destinades a garantir el dret a l'habitatge.

CAPÍTOL IV
EXECUCIÓ, PRESCRIPCIÓ I CADUCITAT

Article 95. Termini de resolució

El termini de resolució i notificació dels procediments sancionadors a què es refereix aquesta llei és d'un any comptador des de la data de l'acord d'inici de l'expedient.

Article 96. Execució forçosa

L'execució de les resolucions en els procediments sancionadors es pot fer mitjançant l'aplicació de les mesures d'execució forçosa que siguin procedents de conformitat amb la legislació vigent.

Article 97. Prescripció de les infraccions

1. Les infraccions tipificades en aquesta llei prescriuen en els terminis següents:

a) Les infraccions lleus, als dos anys.

b) Les infraccions greus, als quatre anys.

c) Les infraccions molt greus, als vuit anys.

2. El termini de prescripció de les infraccions comença a comptar des del dia en què s'hagi comès la infracció. Interromp la prescripció la iniciació, amb coneixement de la persona interessada, del procediment sancionador.

Article 98. Prescripció de les sancions

1. Les sancions tipificades en aquesta llei prescriuen en els terminis següents:

a) Les derivades d'infraccions lleus, als dos anys.

b) Les derivades d'infraccions greus, als quatre anys.

c) Les derivades d'infraccions molt greus, als vuit anys.

2. El termini de prescripció de les sancions comença a comptar des del dia en què sigui ferma la resolució que imposa la sanció. Interromp la prescripció de la sanció la iniciació, amb coneixement de la persona interessada, del procediment d'execució.

Article 99. Caducitat

1. Transcorregut un any des de la data de l'acord d'inici del procediment sancionador sense que s'hagi dictat i notificat la resolució corresponent, l'expedient s'ha d'entendre caducat i se n'han d'arxivar les actuacions. Això no impedeix incoar un nou expedient si encara no s'ha produït la prescripció de la infracció.

2. La caducitat de l'expedient administratiu no es produirà, amb interrupció del termini previst, en els supòsits que preveu la legislació de procediment administratiu comú i pel temps que sigui necessari per efectuar les notificacions mitjançant edictes, si així escau.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Convenis o accions concertades

Quan el compliment del que estableix aquesta llei ho faci aconsellable, la conselleria competent en matèria d'habitatge podrà establir actuacions de col·laboració o subscriure convenis o un altre tipus d'accions concertades amb altres administracions, col·legis professionals, entitats bancàries i de crèdit i qualssevol altres, i, en particular, amb l'Agència Tributària, les gerències territorials del cadastre i el Registre de la Propietat.

Disposició addicional segona. Agents implicats en el procés de transmissió d'habitatges

Els notaris, els registradors de la propietat, les entitats de crèdit, els agents de la propietat immobiliària i la resta d'intervinents en el procés de transmissió dels habitatges han de vetlar per l'aplicació de les disposicions d'aquesta llei.

Disposició addicional tercera. Registre administratiu i requisits per als agents immobiliaris

S'han de fixar reglamentàriament els requisits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris, així com les obligacions que han de complir en l'exercici de la seva activitat, en particular la necessitat de subscriure una nota d'encàrrec entre els professionals i els usuaris del servei.

S'ha de constituir reglamentàriament un registre administratiu que ha de tenir per objecte la inscripció dels agents immobiliaris o les agències.

Disposició addicional quarta. Legislació estatal supletòria

La legislació estatal d'habitatges de protecció oficial té caràcter supletori respecte del règim jurídic especial d'habitatge protegit establert en aquesta llei.

Disposició addicional cinquena. Desnonament per impagament de la renda de lloguer

La conselleria competent en matèria d'habitatge ha d'establir els mecanismes i les mesures destinats a donar resposta habitacional a les persones que hagin estat desnonades dels seus habitatges com a conseqüència de procediments de desnonament per impagament de la renda de lloguer, en el supòsit que aquest impagament sigui conseqüència d'una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques i es trobin en situació d'especial vulnerabilitat.

Disposició addicional sisena. Dipòsit de fiança de contractes anteriors

L'obligació de dipòsit de fiança que regula aquesta llei no és aplicable als contractes d'arrendament subscrits amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, però sí a les seves revisions posteriors a l'entrada en vigor esmentada.

En tot cas, en subscriure el contracte d'arrendament serà obligatòria l'exigència i la prestació de fiança en metàl·lic en una quantitat equivalent a una mensualitat de renda en el cas d'arrendament d'habitatges i a dues en l'arrendament per a ús diferent del d'habitatge, d'acord amb la normativa d'arrendaments urbans.

Disposició addicional setena. Cos d'inspectors

El Govern de les Illes Balears proveirà d'un cos d'inspectors adscrits a la conselleria competent en matèria d'habitatge als efectes de l'exercici de la tasca d'inspecció en l'aplicació de les disposicions d'aquesta llei.

Disposició addicional vuitena. Sobre les mesures de foment de les cooperatives en cessió d'ús

1. Les administracions públiques o els ens que en depenen i les societats cooperatives d'habitatges o els ens que les representin poden establir qualsevol de les modalitats de col·laboració a què fa referència la normativa de cooperatives.

2. Les administracions públiques, amb caràcter anual, establiran els programes de promoció i foment de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, d'acord amb la seva disponibilitat de recursos.

3. Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús comptaran amb representació a la Mesa autonòmica de l'habitatge per garantir la seva participació.

Disposició addicional novena. Establiment del dret de superfície a favor de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús

Les administracions públiques podran constituir un dret de superfície sobre patrimoni de la seva titularitat a favor de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús legalment constituïdes i inscrites a l'oportú registre de cooperatives com a cooperatives d'habitatge i que indiquin a la seva denominació que es tracta de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús i, de forma inequívoca, als seus estatuts que es destinaran a habitatge habitual dels seus socis.

Per a aquest tipus de cooperatives, el dret de superfície per a la construcció d'habitatges només es pot concedir mitjançant un concurs públic reservat per a aquestes i s'han d'establir necessàriament en les bases els aspectes següents:[72]

a) La determinació exacta dels béns sobre els quals es constitueix el dret de superfície.
b) La durada màxima de la concessió i, si n'és el cas, les oportunes pròrrogues fins a una durada màxima de 99 anys en aquest cas.
c) El cànon anual a satisfer, si escau.
d) El nombre mínim d'habitatges a construir i les seves característiques bàsiques.
e) El termini màxim d'execució d'aquestes obres, que en cas d'incompliment podria suposar la reversió de la concessió, i la resta de condicions resolutòries d'aquesta.

[72] Paràgraf modificat pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

f) Els mecanismes de col·laboració i fiscalització a exercir per part de l'administració pública concedent.
g) La forma en què s'executarà la reversió a favor de l'administració pública concedent una vegada esgotat el termini de concessió o resolta aquesta.

Disposició addicional desena. Especificitats sobre les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús

1. Les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús es regiran pels seus propis estatuts i per la normativa aplicable a les cooperatives d'habitatge, amb les especialitats establertes als apartats següents.

2. En el cas que un soci d'aquestes cooperatives vulgui transmetre inter vius els seus drets sobre l'habitatge, haurà de seguir el procediment previst a la normativa de cooperatives i oferir el dret preferent d'adquisició als sol·licitants d'admissió al preu establert a la normativa esmentada.

El règim de cessió d'ús d'aquestes cooperatives haurà de ser permanent en el temps. Aquestes cooperatives hauran de ser sense ànim de lucre.

3. El consell rector, en el cas que no hi hagi sol·licitants d'admissió o aquests manifestin que no exerciran el seu dret preferent, podrà, en el termini de tres mesos:

a) Oferir aquest dret preferent als sol·licitants d'admissió d'altres cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús, per ordre de proximitat i sempre en funció de la data de sol·licitud d'admissió de cada una d'elles.
b) Si la cooperativa disposa de recursos propis suficients o finançament, exercir de forma directa i excepcional el dret preferent en nom propi i mantenir els drets d'habitatge disponibles per a l'entrada d'un nou soci en les mateixes condicions.
c) Oferir aquest dret preferent a l'administració pública, que podrà en tot cas ser titular dels drets i deures però no obtindrà en cap cas la consideració de cooperativista, de forma transitòria, promovent activament l'entrada d'un nou sol·licitant.

4. En el cas que no s'exerciti aquest dret preferent per cap de les persones habilitades, el soci transmitent podrà transmetre lliurement el seu dret a qualsevol persona que compleixi els requisits objectius per ser soci i sempre al mateix preu d'exercici del dret preferent establert legalment, esdevenint així soci cooperativista.

Disposició addicional onzena. Tarifes sobre drets d'alta del subministrament de gas[73]
Derogada

Disposició addicional dotzena. Drets d'alta i escomesa[74]
Derogada

Disposició addicional tretzena. Continuïtat dels règims de preu fixats legalment

Els habitatges que, a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, obtinguin qualsevol tipus de finançament que impliqui la fixació d'un preu màxim de venda o renda, quedaran sotmesos al mateix amb caràcter permanent.

[73] Disposició derogada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.
[74] Disposició derogada pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

Disposició addicional catorzena. Impossibilitat de destinar l'habitatge a ús turístic quan s'han dut a terme obres amb ajudes o convenis de col·laboració amb l'administració

1. Els convenis de col·laboració de rehabilitació i reforma d'habitatges signats entre les administracions públiques i els particulars, i les bases reguladores de qualsevol ajuda pública en matèria de rehabilitació, reforma i altres sobre habitatges de titularitat privada, establiran com a condició d'accés la no-destinació d'aquests habitatges a la seva explotació turística durant un termini mínim de quinze anys.

2. En el cas que no es respecti aquesta condició, els convenis i les bases reguladores de les ajudes establiran el retorn íntegre dels recursos públics invertits degudament actualitzats amb l'interès legal aplicable durant el període.

Disposició addicional quinzena. Modificació de l'article 28 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears

Es modifica l'article 28 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears, que queda amb la
redacció següent:

"Article 28

Durada

Les concessions s'han d'atorgar sempre sense perjudici de tercers i amb durada limitada, que no pot ser superior a 50 anys, excepte en les concessions relatives al dret de superfície concedit per l'administració a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, en el qual cas el període màxim serà de 99 anys."

Disposició addicional setzena. Pla públic d'habitatges

El Govern de les Illes Balears, per tal d'emparar millor el dret a l'habitatge i complir les obligacions derivades d'aquesta llei, ha de presentar un pla d'habitatge públic decennal, a fi de disposar d'un nombre suficient d'habitatges que permeti donar resposta a la necessitat habitacional d'un mínim de 5.000 famílies.

Disposició addicional dissetena. Modificació de l'apartat G) en la "DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES A LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC", continguda en l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries

Es modifica l'apartat G) en la "DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES A LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC", continguda en l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, amb la redacció següent:

"G) ALBERGS, REFUGIS I SIMILARS

Els albergs, les cases de colònies, els refugis o similars que no tenguin la consideració d'activitat complementària de l'activitat agrària, participen de la consideració d'altres equipaments i d'activitats d'educació ambiental, per la qual cosa tindran la consideració d'ús condicionat en tota mena de sòl rústic.

L'autorització de l'ús condicionat no podrà comportar la construcció de noves edificacions ni l'ampliació de les existents, ni la legalització d'edificis fora d'ordenació. Tot això sense perjudici que el planejament territorial o ambiental ho declari ús admès en indrets concrets i en reguli les condicions de l'edificació.

Aquests equipaments hauran de ser de titularitat pública o gestionats per associacions sense ànim de lucre. En el cas de les associacions, hauran de comptar amb el reconeixement d'una administració pública amb competències en matèria d'infància, joventut, serveis socials o medi ambient, per dur a terme el servei d'allotjament i educació ambiental; dita administració haurà de constar i ser consultada en la tramitació de l'autorització de l'ús condicionat, i, sense perjudici d'altres competències concurrents, se'n farà responsable de regular i vetllar les condicions d'exercici."

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[75]

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.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Comunicació d'inventari d'habitatges protegits

En el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els grans tenidors estan obligats a comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge un inventari dels habitatges protegits que integren el seu balanç, ubicats en el territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears, amb indicació de la ubicació, el preu, la data d'adquisició i el règim (compravenda o lloguer); respectant en tot cas el compliment de la normativa reguladora de la protecció de dades de caràcter personal.

Disposició transitòria segona. Comunicació de la relació d'habitatges desocupats

En el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els grans tenidors estan obligats a comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la relació d'habitatges que, a l'entrada en vigor d'aquesta llei, ja es trobin en situació de desocupació.

Disposició transitòria tercera. Preus màxims de venda i renda i límits màxims d'ingressos per habitatge protegit[76]

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.

[75] Disposició afegida pel DL 4/2021, de 3 de maig, esmentat en la nota 1. Veure, també, la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

[76] Disposició afegida pel DL 4/2021, de 3 de maig, i, posteriorment, modificada per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.

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 la 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.*

3. Mentre no es desenvolupi 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 l'actualització dels preus màxims de venda i lloguer establerts en l'apartat 1 d'aquesta mateixa disposició. Aquesta actualització s'ha d'acompanyar d'un informe tècnic que determini i justifiqui l'increment de preus sobre la base dels costos efectius de construcció d'habitatge protegit en l'àmbit dels Illes Balears. El mecanisme d'actualització de preus ha de permetre també la seva rebaixa en el cas que es justifiqui la reducció dels costos de construcció, de manera que s'ajustin al preu efectiu.[77]

Disposició transitòria quarta. Dipòsit de fiances d'arrendament[78]

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 han d'incloure els domicilis a l'efecte de notificacions.
b) Les dades identificatives de la finca, que han 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 han 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.

[77] Apartat afegit pel DL 4/2022, de 30 de març, esmentat en la nota 1.

[78] Disposició afegida pel DL 4/2021, de 3 de maig, i, posteriorment, modificada per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, ambdues disposicions esmentades en la nota 1.

Disposició transitòria cinquena. Registre públic de demandants d'habitatges protegits[79]

Mentre no es desplegui reglamentàriament la normativa específica autonòmica en matèria d'organització i funcionament del Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears previst a l'article 70 d'aquesta llei, són aplicables les següents normes que substitueixen l'Ordre del conseller d'Habitatge i Obres Públiques de 18 d'octubre de 2010, per la qual es regulen l'organització i el funcionament d'aquest registre:

1. El Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears té la naturalesa jurídica prevista a l'article 70.3 d'aquesta llei, depèn de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge i és gestionat per l'Institut Balear de l'Habitatge amb les finalitats següents:

- Registrar les persones físiques o unitats de convivència demandants d'habitatge protegit que reuneixen els requisits prevists a la normativa per accedir als habitatges protegits.
- Facilitar la gestió i el control en l'adjudicació d'habitatges protegits, garantir els principis d'igualtat, publicitat i concurrència, i eliminar qualsevol mena de frau en les primeres i posteriors transmissions.
- Proporcionar dades amb finalitats estadístiques i qualssevol altres que requereixi el desenvolupament, compliment i control de l'activitat administrativa o el funcionament intern de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura o de l'Institut Balear de l'Habitatge.
- Proporcionar la informació actualitzada sobre la demanda real d'habitatges protegits a les Illes Balears, el règim d'accés a l'habitatge requerit i la seva distribució geogràfica, la qual cosa permetrà a les diferents administracions públiques, així com a les empreses promotores d'habitatge, adequar les seves programacions públiques d'habitatges protegits a la demanda existent.

2. Per poder ser adjudicatari d'un habitatge protegit, és requisit imprescindible estar inscrit en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears en la modalitat de demanda corresponent abans de l'inici del procediment d'adjudicació de què es tracti.

A tal efecte, per participar amb garantia d'igualtat, publicitat i concurrència en els procediments d'adjudicació dels habitatges protegits, en qualsevol règim i tant si són habitatges públics com privats i en primeres o en posteriors transmissions, les persones físiques o unitats de convivència que vulguin optar a un habitatge protegit, en règim de compra, arrendament o arrendament amb opció de compra o altres modalitats que pugui preveure la normativa aplicable, s'han d'inscriure en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Aquesta inscripció en el Registre atorgarà la condició de demandant d'habitatge i la seva habilitació per poder participar en els successius procediments d'adjudicació de l'IBAVI o de promotors privats, però no dóna lloc a cap altre dret ni suposa l'adjudicació automàtica de cap habitatge. Els requisits necessaris per a l'adjudicació d'un habitatge s'hauran de complir fins al moment de l'adjudicació.

[79] Disposició afegida per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

3. Es poden inscriure en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears les persones físiques individuals i les unitats de convivència. Als efectes d'aquesta disposició es consideraran unitat de convivència aquells grups de persones físiques que viuen o es comprometen a conviure en el domicili objecte de la futura adjudicació de forma habitual i permanent i amb vocació d'estabilitat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre si. Es presumeix la convivència efectiva en el cas dels matrimonis i les parelles de fet inscrites.

Per poder ser inscrit en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears s'han de complir els requisits que estableix la normativa d'habitatges protegits per a les persones adjudicatàries d'habitatges protegits que estigui vigent en el moment de la inscripció, segons la modalitat de sol·licitud per la qual s'opti. Els requisits exigits per ser inscrit en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears s'han de complir efectivament en el moment de la presentació de la declaració responsable per procedir a la inscripció i mantenir-se durant tota la vigència de la inscripció.

Una mateixa persona no pot formar part de dues o més unitats de convivència al mateix temps, ni aparèixer al mateix temps en més d'una inscripció en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears, amb excepció dels fills o les filles de progenitors no convivents.

4. Les persones o unitats de convivència interessades a inscriure's al Registre de públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears hauran de presentar una declaració responsable de conformitat amb el model disponible a les dependències de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge i de l'Institut Balear de l'Habitatge així com a la seva pàgina web, degudament emplenada i signada per totes les persones amb capacitat jurídica que han de constar a la inscripció. En cas de ser unitats de convivència, la declaració responsable haurà d'anar signada per tots els seus components amb capacitat jurídica.

Les persones o unitats de convivència interessades han d'indicar a la declaració responsable el municipi on sol·liciten habitatge de conformitat amb el formulari establert a l'efecte i, juntament amb la declaració responsable signada, les persones o unitats de convivència interessades han d'aportar tota la documentació que consti detallada en els models de declaració responsable disponibles. No seran admeses les declaracions responsables que no vagin acompanyades de la documentació exigida en cada cas.

5. La declaració responsable juntament amb la documentació exigida es podrà presentar en qualsevol moment i preferentment per via telemàtica mitjançant la web de la Direcció General d'Habitatge o de l'IBAVI, o presencialment en qualsevol de les oficines de Registre de la comunitat autònoma de les Illes Balears o bé mitjançant qualsevol dels mitjans establerts a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i les disposicions que la desenvolupen.

6. La presentació de la declaració responsable subscrita pels interessats implica, respecte de les persones físiques signants, incloses les integrants de la unitat de convivència, les següents conseqüències:

- La manifestació, sota la seva responsabilitat, que compleixen els requisits establerts a la normativa vigent per ser adjudicatàries d'un habitatge protegit, que disposen de la documentació que així ho acredita, que la posaran a

disposició de l'administració quan els sigui requerida, i que es comprometen a mantenir el compliment de les obligacions anteriors durant el període de temps en què constin inscrites com a demandants d'habitatge protegit.

- L'autorització expressa a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge i a l'Institut Balear de l'Habitatge perquè obtinguin d'altres administracions la informació de caràcter registral, cadastral, tributari, econòmic, laboral patrimonial i qualsevol altra que sigui pertinent per comprovar que compleixen els requisits d'inscripció, així com per contrastar les dades declarades i les comunicacions de modificació o actualització de dades.

Sens perjudici del que estableixen els apartats anteriors, les dades referides als demandants que figurin en el Registre, s'han d'atendre a la legislació vigent sobre protecció de dades de caràcter personal.

7. La declaració responsable juntament amb tota la documentació exigida suposarà la inscripció al Registre des del dia de la seva presentació, sense perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció que tenguin atribuïdes la Conselleria de Mobilitat i Habitatge i l'Institut Balear de l'Habitatge.

8. L'Institut Balear de l'Habitatge o la Conselleria de Mobilitat i Habitatge podran requerir en qualsevol moment a la persona o unitat de convivència que aporti la documentació que acrediti el compliment dels requisits esmentats i la complementaria que consideri necessària per comprovar les circumstàncies al·legades, i els interessats l'han d'aportar.

La inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, de qualsevol dada o informació que s'incorpori a la declaració responsable, o la no-presentació davant l'administració competent de la documentació que, si s'escau, sigui requerida per acreditar el compliment del que s'ha declarat, determina la impossibilitat de continuar com a demandant d'habitatge protegit en el Registre des del moment en què es tingui constància d'aquests fets, sense perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que pertoquin.

9. Les persones inscrites en el Registre estan obligades a comunicar qualsevol modificació de les dades aportades anteriorment i a tenir-les actualitzades en tot moment.

Amb l'objecte de mantenir actualitzada la llista de demandants, la Conselleria de Mobilitat i Habitatge o l'Institut Balear de l'Habitatge podran, d'ofici, sol·licitar a les administracions corresponents les dades pertinents, en cada cas, referides a les persones sol·licitants i als membres de la unitat de convivència.

Es procedirà a la cancel·lació de la inscripció quan de les noves dades aportades o comprovades per l'administració resulti que qualsevol integrant de la sol·licitud o unitat de convivència no compleix amb els requisits establerts per a l'accés, o bé es comprovi que les dades són falses.

10. La inscripció en el Registre tendrà una durada de dos anys des de la data de presentació de la declaració responsable. En haver transcorregut tres mesos a partir del venciment del termini esmentat sense que la persona interessada hagi sol·licitat renovar la seva inscripció mitjançant la presentació d'una nova declaració responsable, l'administració, d'ofici, procedirà a la baixa automàtica de la inscripció, sense necessitat de dictar cap resolució a l'efecte. En cas d'actualització o modificació de les dades aportades pels demandants inscrits, el termini de vigència es prorrogarà per dos anys més des de la data en què es produeixi l'esmentada modificació.

11. Els demandants inscrits en el Registre podran sol·licitar la baixa en qualsevol moment. En cas d'unitats de convivència, la sol·licitud de baixa l'hauran de signar totes les persones majors d'edat que la formen. Si no n'hi havia, es cancel·larà la inscripció únicament de qui ho sol·liciti, i es conservarà la vigència de la inscripció a tots els efectes per a les restants persones inscrites majors d'edat.

La baixa en el Registre es produirà d'ofici pels motius següents:

a) Quan la persona demandant hagi resultat adjudicatària d'un habitatge en el règim d'ocupació sol·licitat.
b) Quan la persona demandant no compleixi els requisits establerts a la normativa estatal i autonòmica d'accés dels ciutadans als habitatges protegits.
c) Quan la persona demandant no aporti la informació en el termini que estableixi l'administració o no atengui qualsevol requeriment realitzat per l'administració.
d) Quan l'administració constati que hi ha dades falses a la declaració responsable presentada per a la inscripció al Registre.
e) Quan es renunciï a un habitatge protegit gestionat per l'IBAVI sense causa raonable justificada. Es consideren causes raonables justificades, als efectes previstos en aquest apartat, les següents:
    1. Quan l'habitatge adjudicat no es correspongui amb les dades que consten a la inscripció al Registre de demandants.
    2. Quan la persona demandant adjudicatària únicament hagi optat al règim de compravenda i aquesta no es pugui dur a terme per no haver obtingut crèdit d'una entitat financera.

12. Les dades incloses al Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears seran les aportades pels mateixos interessats i per les administracions públiques, institucions i organismes amb caràcter oficial i seran incorporades i tractades en el corresponent fitxer de dades d'acord amb els requeriments establerts en la normativa vigent de protecció de dades de caràcter personal.

Les dades del fitxer, amb caràcter general, i en especial les relatives a les circumstàncies personals, considerades especialment protegides, únicament podran ser tractades en l'àmbit restringit d'inscripció al Registre i dels processos corresponents d'adjudicació dels habitatges protegits per part del Govern de les Illes Balears, l'Institut Balear de l'Habitatge i d'altres administracions públiques que tinguin competències idèntiques o que tractin sobre les mateixes matèries; així com de les societats promotores i empreses públiques encarregades de la construcció dels habitatges protegits únicament per a l'adjudicació d'aquests i de tercers que acreditin un interès legítim i directe respecte de les dades no íntimes, i tot per al compliment exclusiu de les finalitats indicades en aquesta disposició. En tot cas, la utilització de les dades del Registre públic de demandants d'habitatges protegits tindrà lloc d'acord amb el que s'estableix en aquesta disposició i en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal.

En el moment de la presentació de la declaració responsable, els demandants hauran d'autoritzar expressament la cessió de dades de caràcter identificatiu als promotors i a les empreses privades amb habitatges protegits amb l'únic objectiu del compliment exclusiu de les finalitats que estableix aquesta disposició. Aquesta cessió de dades es realitzarà prèvia sol·licitud per part de l'entitat privada interessada a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura.

Qualsevol publicació no podrà contenir més dades que les generals de tipus identificatiu que resultin necessàries per a la finalitat que la justifiqui i en cap cas dades personals que afectin la intimitat personal o familiar dels demandants.

Disposició transitòria sisena. Inscripcions preexistents[80]

Els demandants d'habitatges inscrits al públic de demandants d'habitatges protegits regulat per l'Ordre de 18 d'octubre de 2010, per la qual es regula l'organització i el funcionament del Registre públic de demandants d'habitatges protegits de la comunitat autònoma de les Illes Balears, disposen del termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei per aportar les declaracions responsables i la documentació annexa previstes a la disposició transitòria cinquena a l'efecte de mantenir la seva inscripció.

Transcorregut aquest termini sense haver presentat la declaració responsable amb la documentació annexa, l'administració, d'ofici, procedirà a donar de baixa automàticament la inscripció en el Registre.

En el cas que es presenti la declaració responsable juntament amb la documentació exigida en el termini de sis mesos previst, es mantendrà l'antiguitat de la inscripció, però resultarà aplicable el règim previst a la disposició transitòria cinquena.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposin a allò que preveu aquesta llei.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Desplegament normatiu

S'autoritza el Consell de Govern perquè dicti totes les disposicions que siguin necessàries per desplegar aquesta llei, i també la conselleria competent en matèria d'habitatge perquè dicti, si escau, les ordres de desplegament.

Disposició final segona. Revisió de la normativa de consum

El Parlament ha d'instar el Consell de Govern perquè, en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, prepari un projecte de llei de consum que, amb la revisió de la normativa actual, reculli totes les mesures pertinents per donar una protecció específica més alta en matèria d'adquisició, lloguer i finançament de l'habitatge.

Disposició final tercera. Modificació de la Llei 5/2012, de 23 de maig, de mesures urbanístiques per a l'execució del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal

1. Es modifica l'article únic de la Llei 5/2012, de 23 de maig, de mesures urbanístiques per a l'execució del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal, en els termes següents:

[80] Disposició afegida per la Llei 3/2021, de 10 de novembre, esmentada en la nota 1.

a) Es modifica el punt 2 de l'article únic que passa a tenir la redacció següent:
"2. L'actuació de transformació que determina el Màster Pla corresponent al sòl destinat a l'execució de 15 pistes de tennis descobertes i a una edificació de 8.000 m de sostre construït destinada a usos esportius, així com a tota l'edificació 2 destinada a establiment turístic de tipus esportiu, comportarà l'obligació de lliurament a l'Ajuntament de Manacor del sòl lliure de càrregues d'edificació corresponent al 15 % de l'aprofitament urbanístic de la actuació, que s'efectuarà mitjançant prestació econòmica compensatòria que s'incorporarà al patrimoni municipal de sòl.
L'actuació de transformació que determina el Màster Pla corresponent a la resta d'actuacions previstes, comportarà l'obligació de lliurament a l'Ajuntament de Manacor del sòl lliure de càrregues d'edificació corresponent al 5 % de l'aprofitament urbanístic ponderat de l'actuació, que s'efectuarà mitjançant prestació econòmica compensatòria que s'incorporarà al patrimoni municipal de sòl."
b) Es modifica el punt 3 de l'article únic que passa a tenir la redacció següent:
"3. Les determinacions previstes en el Màster Pla de l'Annex s'imposen i vinculen directament al planejament urbanístic i territorial. El promotor disposa fins el dia 31 de desembre de 2022 per portar a terme la totalitat del projecte. Una vegada acreditada la finalització total de les obres, el planejament urbanístic i territorial necessàriament haurà d'incorporar les determinacions d'aquesta llei als instruments de planificació."
c) S'introdueix un nou punt 7 en l'article únic amb la redacció següent:
"7. L'actuació de transformació urbanística que determina el Màster Pla comportarà l'obligació de cessió a l'Ajuntament de Manacor d'una zona verda pública degudament condicionada de 2.600 m^2 de superfície dins del sòl urbà de Manacor, que s'efectuarà mitjançant prestació econòmica compensatòria a l'Ajuntament de Manacor per tal que la situï on estimi pertinent. La valoració de l'esmentada zona verda es realitzarà conformement amb els criteris del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, Reglament de valoracions de la llei del sòl i el Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
Les actuacions relatives al procés de valoració de la zona verda no condicionaran ni suspendran la concessió de la llicència d'obres, ni la construcció i l'explotació del centre per part del promotor."
d) S'introdueix un nou punt 8 en l'article únic amb la redacció següent:
"8. Les externalitats de mobilitats generades per la ubicació del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal i la de l'equipament municipal de la Torre dels Enagistes són les següents:

a) Rotonda per propiciar el canvi de sentit de la carretera de Son Fortesa, titularitat del Consell Insular de Mallorca, on es troba la façana del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal. El cost d'aquesta i de la resta de partides econòmiques que corresponguin a l'execució del pla de mobilitat que estableixi el Consell Insular de Mallorca serà assumit pel Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal i per l'Ajuntament de Manacor.

b) Aparcament amb una superfície aproximada de 3.500 m^2 en superfície i sense coberta, en terreny confrontat al centre, que adquireixi el Consell Insular de Mallorca, l'únic ús del qual serà el d'aparcament. El cost de l'adquisició dels

terrenys per part del Consell Insular de Mallorca i l'execució de l'aparcament per part del centre, correspondran al Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal.

El conjunt d'actuacions relatives al pla de mobilitat, execució de la futura rotonda i del futur aparcament no condiciona ni suspèn la concessió de la llicència d'obres, ni la construcció i l'explotació del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal per part del seu promotor."

2. Es modifica la disposició addicional primera de la Llei 5/2012, de 23 de maig, de mesures urbanístiques per a l'execució del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal, que queda redactada en els termes següents:

"Disposició addicional primera

Les ulteriors modificacions de les mesures urbanístiques i/o les determinacions contingudes en el Màster Pla de l'Annex, i la modificació del termini del 31 de desembre de 2022 per portar a terme la totalitat del projecte d'execució del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal, no quedaran emparades per la declaració d'interès autonòmic de la inversió.

En conseqüència, per emparar qualsevol modificació posterior a les que fa referència el paràgraf anterior, així com la pròrroga del termini d'execució del projecte més enllà del dia 31 de desembre de 2022, resultarà d'aplicació la normativa urbanística i territorial vigent en cada moment. En aquests casos, correspondran a l'Ajuntament de Manacor els actes de control previ municipal de l'article 179 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, i de l'article 84.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local."

3. Es modifica l'Annex Màster Pla d'Ordenació del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal a Manacor, en els termes següents:

a) Es modifica el punt 2 de l'Annex que queda redactat de la manera següent:

"2. Àmbit

L'àmbit d'actuació està integrat per les finques cadastrals següents:

Núm.	Polígon	Parcel·la	Referència cadastral	Superfície (m^2)
1	34	36	07033A034000360000AB	17.045,01
2	34	39	07033A034000390000AQ	10.294,15
3	34	40	07033A034000400000AY	3.945,00
4	34	41	07033A034000410000AG	1.893,00
5	34	42	07033A034000420000AQ	5.253,00
6	34	43	07033A034000430000AP	3.576,00
7	34	44	07033A034000440000AL	1.925,00
8	34	45	07033A034000450000AT	1.861,00
9	34	46	07033A034000460000AF	4.174,00
10	34	60	07033A034000600000AJ	1.241,53
11	34	48	07033A034000480000AQ	7.760,00
12	34	49	07033A034000490000AK	8.789,00
13	34	50	07033A034000500000AM	8.878,00

TOTAL.... 76.634,39

La superfície cadastral total de les finques és de 76.634,39 m^2. Dins aquest àmbit hi consta una zona verda pública de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Manacor, paral·lela a la carretera de Son Fortesa, amb una profunditat de 14 metres, la qual cosa suposa una superfície de 3.126,45 m^2, i queden per al desenvolupament del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal 73.507,94 m^2."

b) Es modifica el subapartat 4 del punt 4.2 de l'Annex que queda redactat de la manera següent:
"4. Equipament residencial vinculat a l'ús esportiu i turístic."

c) Es modifica el subapartat "Ocupació en planta sobre rasant" del punt 5 de l'Annex, que queda redactat de la manera següent:
"- Ocupació en planta sobre rasant:
Ocupació màxima sobre rasant 30 %"

d) Es modifica el subapartat "Edificabilitat màxima" del punt 5 de l'Annex, sense que suposi cap increment respecte de l'edificabilitat autoritzada per a la resta d'usos, que queda redactat de la manera següent:
"- Edificabilitat màxima:
Per a ús esportiu: 13.600 m^2
Per a la resta d'usos: 20.000 m^2"

e) Es modifica el subapartat "Nombre màxim d'unitats residencials" del punt 5 de l'annex, que suposa una reducció de 2 places respecte de les unitats autoritzades que queda redactat de la manera següent:
"- Nombre màxim d'unitats residencials: 175 unitats que es desglossen en:
Residencial no tutelada, com a establiment turístic de tipus esportiu: 105 unitats, la qual cosa suposa 214 places, que es desglossen en:
- 79 unitats d'una habitació, de 2 places c/u, la qual cosa suposa 158 places.
- 10 unitats de dues habitacions, de 4 places c/u, la qual cosa suposa 40 places.
- 16 unitats d'una habitació individual, la qual cosa suposa 16 places.
Residencial tutelada: 70 unitats d'una habitació, de 2 places c/u, la qual cosa suposa 140 places, sense perjudici de la possibilitat d'instal·lar temporalment un llit suplementari en algunes habitacions.
El conjunt suposa 175 unitats i un total de 354 places."

f) Es modifica el punt 6 del subapartat "Usos" del punt 5 de l'Annex, que queda redactat de la manera següent:
"6. Esportiu: camps per a la pràctica esportiva en locals oberts i tancats. Els locals tancats, destinats a pistes cobertes, gimnàs i altres dependències complementàries d'aquest ús."

g) S'introdueix un nou punt 8 en el subapartat "Usos" del punt 5 de l'annex, amb la redacció següent:
"8. Ús turístic: establiment turístic de tipus esportiu."

h) Se suprimeix la planimetria de l'Annex.

Disposició final quarta. Entrada en vigor

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