Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 78, de 26 de junio de 2018
«BOE» núm. 169, de 13 de julio de 2018
Referencia: BOE-A-2018-9774

ÍNDICE

Preámbulo 8

TÍTULO I. Disposiciones generales 14

Artículo 1. Objeto. 14

Artículo 2. Principios rectores. 14

Artículo 3. Situación de especial vulnerabilidad en materia de vivienda. 15

Artículo 4. Definiciones. 16

Artículo 5. Función social de la vivienda. 17

Artículo 6. Derecho a la vivienda por situaciones de especial vulnerabilidad. 18

Artículo 7. Servicio de interés general. 19

TÍTULO II. Competencias de las Administraciones Públicas. 19

Artículo 8. Competencias de la Administración de la comunidad autónoma. 19

Artículo 9. Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI). 19

Artículo 10. Competencias de los Consejos insulares.. 20

Artículo 11. Competencias de los entes locales.. 20

Artículo 12. Cohesión social.. 20

TÍTULO III. Condiciones de las viviendas 21

CAPÍTULO I. De la calidad, el diseño y la habitabilidad 21

Artículo 13. Calidad de la vivienda. 21

Artículo 14. Condiciones para el diseño y la habitabilidad. 21

Artículo 15. Criterios de calidad e innovación en materia de vivienda residencial. 22
Artículo 16. Cédula de habitabilidad. 22
CAPÍTULO II. Del deber de conservación y rehabilitación 23
Artículo 17. Deber de conservación y rehabilitación. 23
Artículo 18. Fomento de la conservación y la rehabilitación. 23
Artículo 19. Declaración de necesidad de rehabilitación. 23
Artículo 20. Derecho general de información y retorno de los ocupantes. 24
Artículo 21. Planes de fomento de la rehabilitación.. 24
Artículo 21 bis. Declaración de áreas de conservación y rehabilitación. 24
Artículo 21 ter. Alcance de la declaración de áreas de conservación y rehabilitación. 25
Artículo 21 quater. Convenios de rehabilitación. 25
TÍTULO IV. De la política de protección y promoción de la vivienda 26
CAPÍTULO I. De la política de protección. 26
Artículo 22. De la protección en materia de vivienda.. 26
Artículo 23. Protección de los consumidores en materia de vivienda.. 26
Artículo 24. Protección adicional en materia de vivienda. 26
Artículo 25. Fomento de los sistemas de mediación extrajudicial. 27
Artículo 26. Arrendamientos derivados de procesos hipotecarios.. 27
Artículo 26 bis. Obligación de oferta de alquiler social respecto a viviendas y terrenos objeto de procesos judiciales o extrajudiciales, a cargo de grandes tenedores. 27
Artículo 26 ter. Derecho de tanteo y retracto sobre la totalidad de un inmueble. 28
Artículo 26 quater. Derechos de adquisición preferente en las transmisiones entre grandes tenedores respecto a viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales. 28
Artículo 26 quinquies. Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo en las transmisiones entre grandes tenedores respecto a viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales. . . . 29
Artículo 26 sexies. Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto en las transmisiones entre grandes tenedores respecto a viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales. . . . 31
CAPÍTULO II. De la promoción 32
Artículo 27. Ayudas o prestaciones en materia de vivienda. 32
Artículo 27 bis. 32
Artículo 28. Programa de cesión de viviendas.. 32
Artículo 29. Viviendas de inserción.. 32
Artículo 30. Convenios de colaboración con grandes tenedores. 33

Artículo 31. Actuaciones preventivas. 33
CAPÍTULO III. Acompañamiento a la ciudadanía en materia de vivienda 33
Artículo 32. Servicio de acompañamiento en materia de vivienda. 33
Artículo 33. Funciones del Servicio de acompañamiento en materia de vivienda. 33
Artículo 34. Convenios o acuerdos de colaboración. 33
Artículo 35. Servicio de vivienda desocupada. 34
CAPÍTULO IV. De las viviendas desocupadas 34
Artículo 36. La vivienda desocupada.. 34
Artículo 37. Medidas para evitar la desocupación.. 35
Artículo 38. Registro de viviendas desocupadas. 35
Artículo 39. Inscripción en el Registro. 35
Artículo 40. Actuaciones de inspección. 35
Artículo 41. Obligación de colaboración.. 36
Artículo 42. Cesión de viviendas desocupadas de grandes tenedores.. 36
CAPÍTULO V. De la garantía del mantenimiento de los suministros básicos 37
Artículo 43. Concepto. 37
Artículo 44. Fondo de atención solidaria de suministros básicos. 37
Artículo 45. Protocolos de actuación. 37
Artículo 46. Gastos por desconexión y reconexión de suministros de gas natural en situaciones que impliquen la necesidad de garantía del mantenimiento de los suministros básicos. 38
Artículo 47. Acuerdos o convenios de colaboración. 38
Artículo 48. Obligación de información. 38
TÍTULO V. Mesa Autonómica de la Vivienda 38
Artículo 49. Definición.. 38
Artículo 50. Función. 38
Artículo 51. Desarrollo reglamentario. 39
TÍTULO VI. Mesa para la garantía del mantenimiento de los suministros básicos 39
Artículo 52. Definición.. 39
Artículo 53. Función. 39
Artículo 54. Desarrollo reglamentario. 40
TÍTULO VII. De las fianzas de arrendamiento. 40
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 40

Artículo 55. Obligación del depósito de fianzas. 40
Artículo 56. Naturaleza y realización del depósito. 40
Artículo 57. Ejecutividad. 40
Artículo 58. Registro de fianzas de contratos de arrendamiento.. 41
Artículo 59. Exigibilidad pública. 41
Artículo 60. Exigibilidad privada. 41
Artículo 61. Escritura pública e inscripción registral. 41
TÍTULO VIII. De las viviendas protegidas 41
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 41
Artículo 62. Viviendas protegidas. 41
Artículo 63. Tipo de promoción. 42
Artículo 63 bis. Índice de intensidad residencial para vivienda protegida. 42
Artículo 64. Calificación de vivienda protegida.. 42
Artículo 64 bis. Régimen de acceso a vivienda de protección oficial. 42
Artículo 65. Visado. 43
Artículo 65 bis. Prohibición de subarriendo o cesión de uso. 44
Artículo 66. Duración del régimen legal de protección. 44
Artículo 67. Inscripción registral y escritura pública.. 44
Artículo 68. Publicidad.. 44
Artículo 69. Adquisición de derechos por silencio administrativo. 44
Artículo 70. Registro público de demandantes de viviendas protegidas. 44
Artículo 71. Registro de viviendas protegidas de las Illes Balears. 45
Artículo 72. Prioridad de los nuevos títulos de acceso alternativos a la compra en la promoción de viviendas con protección oficial. 46
Artículo 73. Control e inspección de la función social de la vivienda protegida. 46
CAPÍTULO II. De las potestades sobre la vivienda protegida 46
Artículo 74. Derecho de adquisición preferente. 46
Artículo 75. Derechos de tanteo y retracto. 46
Artículo 75 bis. Derechos de adquisición en favor de la Administración. 47
Artículo 75 ter. El derecho de tanteo de la Administración. 47
Artículo 75 quater. El deber de notificación de la decisión de transmitir. 47
Artículo 75 quinquies. Ejercicio del derecho de tanteo.. 48

Artículo 75 sexies. Ejercicio del derecho de retracto. . . . 48
Artículo 76. Escritura pública e inscripción registral. . . . 49
Artículo 77. Destino de los bienes adquiridos. . . . 49
Artículo 78. Desahucio administrativo. . . . 49
Artículo 79. Expropiación forzosa. . . . 49
TÍTULO IX. El régimen sancionador . . . 49
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 49
Artículo 80. Sujetos responsables. . . . 49
Artículo 81. Administraciones competentes. . . . 50
Artículo 82. Inspección. . . . 50
Artículo 83. Deber de colaboración. . . . 50
Artículo 84. Medidas provisionales. . . . 51
CAPÍTULO II. Infracciones . . . 51
Artículo 85. Concepto y clasificación. . . . 51
Artículo 86. Infracciones leves. . . . 51
Artículo 87. Infracciones graves. . . . 52
Artículo 88. Infracciones muy graves. . . . 54
Artículo 89. Concurrencia de las infracciones. . . . 56
CAPÍTULO III. Sanciones . . . 56
Artículo 90. Cuantía de las sanciones. . . . 56
Artículo 91. Gradación de las sanciones. . . . 57
Artículo 92. Sanciones complementarias. . . . 57
Artículo 93. Multas coercitivas no sancionadoras. . . . 58
Artículo 94. Destino de las multas impuestas. . . . 58
CAPÍTULO IV. Ejecución, prescripción y caducidad . . . 58
Artículo 95. Plazo de resolución. . . . 58
Artículo 96. Ejecución forzosa. . . . 58
Artículo 97. Prescripción de las infracciones. . . . 58
Artículo 98. Prescripción de las sanciones. . . . 59
Artículo 99. Caducidad. . . . 59
Disposiciones adicionales . . . 59

Disposición adicional primera. Convenios o acciones concertadas. 59

Disposición adicional segunda. Agentes implicados en el proceso de transmisión de viviendas. 59

Disposición adicional tercera. Registro administrativo y requisitos para los agentes inmobiliarios. 59

Disposición adicional cuarta. Legislación estatal supletoria. 59

Disposición adicional quinta. Desahucio por impago de la renta de alquiler. 59

Disposición adicional sexta. Depósito de fianza de contratos anteriores. 60

Disposición adicional séptima. Cuerpo de Inspectores. 60

Disposición adicional octava. Sobre las medidas de fomento de las cooperativas en cesión de uso. 60

Disposición adicional novena. Establecimiento del derecho de superficie a favor de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso. 60

Disposición adicional décima. Especificidades sobre las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso. 61

Disposición adicional undécima. Tarifas sobre derechos de alta del suministro de gas. 61

Disposición adicional duodécima. Derechos de alta y acometida. 61

Disposición adicional decimotercera. Continuidad de los regímenes de precio fijados legalmente. 61

Disposición adicional decimocuarta. Imposibilidad de destinar la vivienda a uso turístico cuando se han llevado a cabo obras con ayudas o Convenios de colaboración con la Administración. 61

Disposición adicional decimoquinta. Modificación del artículo 28 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears. 62

Disposición adicional decimosexta. Plan público de viviendas. 62

Disposición adicional decimoséptima. Modificación del apartado G) en la «Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rústico», contenida en el anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias. 62

Disposición adicional decimoctava. Viviendas acogidas a regímenes anteriores al Real decreto ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial. 62

Disposición adicional decimonovena. Observatorio de la Vivienda de las Illes Balears (OVIB). 63

Disposición adicional vigésima. Recalificación de viviendas protegidas de titularidad pública existentes en viviendas dotacionales. 63

Disposición adicional vigesimoprimera. Creación de la Oficina de Atención a las Personas Afectadas por la Ocupación Ilegal de Inmuebles situados en la comunidad autónoma de las Illes Balears. 63

Disposiciones transitorias 65

Disposición transitoria primera. Comunicación de inventario de viviendas protegidas. 65

Disposición transitoria segunda. Comunicación de la relación de viviendas desocupadas. 65

Disposición transitoria tercera. Precios máximos de venta y renta y límites máximos de ingresos por vivienda protegida. 65

Disposición transitoria cuarta. Depósito de fianzas de arrendamiento. 66

Disposición transitoria quinta. Registro público de demandantes de viviendas protegidas. 66

Disposición transitoria sexta. Inscripciones preexistentes. 69

Disposición transitoria séptima. Regulación de las condiciones de habitabilidad de los alojamientos dotacionales y de los alojamientos con espacios comunes complementarios. 70

Disposiciones derogatorias 71

Disposición derogatoria única.. 71

Disposiciones finales 71

Disposición final primera. Desarrollo normativo.. 71

Disposición final segunda. Revisión de la normativa de consumo. 71

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal. 71

Disposición final tercera bis. 74

Disposición final cuarta. Entrada en vigor. 74

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 13 de junio de 2026

LA PRESIDENTA DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La crisis económica y sus consecuencias obligan a los poderes públicos a cambiar los parámetros de actuación y los objetivos en materia de política pública de vivienda, a la vez que hacen patentes la necesidad de intensificar esfuerzos en nuevas líneas de actuación. El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus graves efectos han hecho tomar conciencia, de manera generalizada, de la necesidad de incorporar, como línea estratégica prioritaria de las administraciones públicas, la atención a la población carente de vivienda, y también a las personas que se encuentran en riesgo de pérdida de este bien de primera necesidad.

Es el momento de concretar principios que ya establece la Declaración universal de los derechos humanos, de 10 de diciembre de 1948, que en su artículo 25.1 dispone que toda persona tiene derecho, para sí misma y su familia, a un nivel de vida adecuado que le asegure la salud y el bienestar, y, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 11.1 del Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales (PIDESC), los estados parte reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo la alimentación, el vestido y la vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los estados parte tomarán las medidas apropiadas con el fin de asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a estos efectos la importancia esencial de la cooperación internacional basada en el libre consentimiento.

Asimismo, la Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea también contiene en su artículo 34 una referencia a la vivienda cuando establece que, con el objeto de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todas aquellas personas que no dispongan de recursos suficientes.

También se hace necesario poner en práctica y consolidar el contenido del artículo 47 de la Constitución Española, que establece, como principio rector de la política social y económica, que toda la ciudadanía tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y que, con el fin de hacer efectivo este derecho básico de carácter social, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes. En garantía de este derecho, el artículo 53.3 de la Constitución dispone que el reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el capítulo tercero informarán sobre la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos.

En el ámbito autonómico, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, en la redacción de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, dispone que las instituciones propias de la comunidad autónoma de las Illes Balears, para cumplir las finalidades que les son propias y en el marco de las competencias que les atribuye el Estatuto, promoverán, como principios rectores de la política económica y social, el desarrollo sostenible encaminado al pleno empleo, la cohesión social y el progreso científico y técnico, de manera que se asegure a toda la ciudadanía el acceso a los servicios públicos y el derecho a la vivienda.

En este sentido, el artículo 22 del Estatuto de Autonomía establece que las administraciones públicas de las Illes Balears garantizarán el derecho de acceso a una

vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears y que se regularán por ley las ayudas para promover este derecho, especialmente a favor de los jóvenes, de las personas sin medios, de las mujeres maltratadas, de las personas dependientes y de aquellas otras en cuyo caso las ayudas estén justificadas.

Esta ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva que la comunidad autónoma de las Illes Balears tiene en materia de vivienda, de acuerdo con lo que establece el artículo 30 del Estatuto de Autonomía, todo ello sin perjuicio de las competencias exclusivas que tiene el Estado, de conformidad con el artículo 149.1.1.ª, 8.ª, 13.ª y 18.ª de la Constitución en las materias siguientes: regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del derecho a la propiedad privada; legislación civil, aun teniendo en cuenta la competencia reconocida a la comunidad autónoma para la conservación, la modificación y el desarrollo del derecho civil de las Illes Balears; bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; y bases del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de la comunidad autónoma.

Se considera que con la aprobación de esta ley se avanza en el proceso de desarrollo normativo de la comunidad autónoma de las Illes Balears en materia de vivienda. En este sentido, el Gobierno de las Illes Balears ha promulgado diferentes disposiciones normativas complementarias de los diferentes planes estatales de vivienda, así como la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

En respuesta a este mandato constitucional, y haciendo uso de las competencias mencionadas, esta ley quiere establecer un marco legal adecuado capaz de dar un paso adelante en la incorporación de la política pública de vivienda en la agenda política de las Illes Balears.

La delicada situación que atraviesa una parte importante de la sociedad, junto con otros factores como el crecimiento desmesurado del precio de los alquileres, consecuencia directa de la especulación inmobiliaria, la falta de implicación de la Administración de la comunidad autónoma en la ampliación del parque público de viviendas y la disminución de los ingresos de las familias han provocado la denominada «situación de emergencia de vivienda», por la que muchas personas y familias que disfrutaban de una vivienda han dejado de tenerla.

La presente ley pretende dar respuesta a la realidad social actual, pero sin obviar el hecho de que una política pública tiene que contener acciones estructurales y no sólo coyunturales. Es deseable un reconocimiento objetivo, bien sustentado y promovido en tratados reconocidos universalmente, sobre fenómenos emergentes con impacto territorial.

Así, es importante que la ley permita dar una respuesta integral y coherente sobre lo que hay que hacer en las Illes Balears para atender la problemática de la vivienda con carácter general.

También es objetivo de esta ley prever las futuras necesidades de vivienda para una población cada vez más envejecida pero con muchos años más de vida autónoma. En este sentido es importante tener en cuenta en el diseño de las políticas de vivienda formas alternativas de vivienda, que ya se dan aunque de forma claramente insuficiente, como son las viviendas tuteladas con espacios y/o servicios comunes.

II

Con la voluntad que se ha expresado, el texto de esta ley se estructura en nueve títulos, seguidos de diecisiete disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y cuatro finales.

El título I de la ley desarrolla las disposiciones generales aplicables, con la concreción de los principios rectores que permitirán interpretar la voluntad del legislador en esta materia, la incorporación de un conjunto de definiciones que facilitarán su aplicación, y la consideración de la política de vivienda como un servicio de interés general, de manera que se encaja con los pronunciamientos ya consolidados en las instituciones europeas. Se define explícitamente la figura del «gran tenedor de vivienda», en torno a la que se articulan en títulos posteriores medidas muy progresistas destinadas a ampliar el parque de vivienda en régimen de alquiler de gestión pública. Como ejemplo, la Resolución del Parlamento

Europeo, de 11 de junio de 2013, sobre la vivienda social en Europa proclama: «La política de vivienda social forma parte integrante de los servicios de interés económico general, para contribuir a cubrir las necesidades de vivienda, facilitar el acceso a la propiedad, promover la calidad del hábitat, mejorar el hábitat existente y adecuar los gastos de vivienda a la situación familiar y a los recursos de los ocupantes, manteniendo con todo un esfuerzo de su parte».

También se incorpora un precepto destinado a garantizar la presencia de la vivienda en las políticas públicas y, entre otros, en los instrumentos de planificación urbanística.

En el desarrollo de la ley se entiende y prevé la importancia social esencial de la vivienda, y de forma coherente con la voluntad de la ley se establece un verdadero derecho a disponer de una vivienda y a mantenerla, así como los mecanismos para hacerlo exigible ante la administración balear, que tiene la obligación de hacerlo efectivo siempre que se trate de personas que cumplan con los requisitos establecidos, convirtiéndose así, de la mano de otras legislaciones autonómicas, en una de las más avanzadas de España en el cumplimiento y el desarrollo del artículo 47 de la Constitución Española y de nuestro Estatuto de Autonomía. El derecho efectivo y exigible a la vivienda tiene que ver, especialmente, con la conservación de la vivienda de aquellas personas que se encuentran en especial situación de vulnerabilidad y que han perdido la vivienda o estén en riesgo de perderla con la finalidad de hacer frente a la emergencia social.

Los lanzamientos judiciales de propietarios de viviendas por causas económicas (es decir, por la falta de ingresos sobrevenida del ciudadano), tanto en lo que se refiere a propietarios de viviendas sobre las que recaiga un gravamen hipotecario como a arrendatarios de buena fe, afectan a una de las necesidades más elementales de la población, y la protección del uso a una vivienda en muchos de estos supuestos constituye un derecho que los poderes públicos están obligados a ayudar a preservar. Por ello, junto con el reconocimiento de este derecho en ciertos casos, la ley establece adicionalmente una serie de medidas de una enorme ambición con la idea de hacer frente desde otros ángulos a estos problemas y, también, a las necesidades de contar con un mercado de vivienda más competitivo, económico y con una mayor oferta. Teniendo en cuenta que muchas de estas medidas suponen un gran esfuerzo económico por la administración por lo que se refiere al gasto público que movilizan, este derecho debe garantizarse de manera progresiva a medida que se incrementen los recursos económicos para la aplicación de la ley, priorizando a las personas que, por sus ingresos y otras circunstancias, no puedan acceder a la vivienda en las condiciones que el mercado establece o mantenerla.

III

El título II contiene la referencia a la distribución de competencias entre las diferentes administraciones públicas en materia de vivienda, a partir del principio de colaboración entre las mismas.

IV

El título III se dedica a concretar todo aquello relacionado con las condiciones de la vivienda en un sentido amplio. Incluye un capítulo I, destinado a regular las condiciones físicas de las viviendas teniendo en cuenta parámetros de calidad, diseño y habitabilidad; y un capítulo II, en el que se desarrolla el deber de conservación y rehabilitación y también su alcance. La idea subyacente de la regulación es facilitar una adaptación efectiva y realista de las viviendas a las necesidades de la población.

La presente ley asumirá un compromiso con la calidad de vida de los habitantes de las Illes Balears, permitirá revitalizar los barrios y los espacios urbanos, será respetuosa con los aspectos sociales y con la actividad económica y, por lo tanto, será activa en las medidas que ayuden a la mejora del parque edificado con una adaptación adecuada a las necesidades funcionales y energéticas.

En este sentido, es importante dignificar las promociones de vivienda pública a la hora de diseñar los planes de mejora y rehabilitación, así como diversificar las características y él tipo de población que será su destinataria, evitando así la aparición de guetos poblaciones o la consolidación de los ya existentes.

V

El título IV es intencionalmente el más extenso de la ley y también el más innovador en la medida en que contiene todas las acciones que configuran una política de protección y promoción de la vivienda. Se va más allá de lo que tradicionalmente han sido las normativas de vivienda, centradas en la vivienda de protección pública esencialmente.

En el capítulo I se incluye una regulación dirigida a proteger a los adquirentes y usuarios de las viviendas, que merecen una atención y un apoyo especiales cuando tienen que suscribir contratos relacionados con la adquisición o la tenencia de un bien tan básico y trascendental en sus vidas. Esta regulación se complementa con un apoyo específico de las administraciones en cuanto a las fórmulas de mediación extrajudicial en materia de vivienda.

El capítulo II tiene como finalidad establecer qué mecanismos adopta el Gobierno balear para atender a la población con dificultades para acceder a una vivienda o para mantenerse en ella. Sin perjuicio de otras medidas que se desarrollarán reglamentariamente, la ley ya se posiciona directamente a favor de la existencia de ayudas y prestaciones diversas, de la existencia de un programa de cesión que facilite la gestión temporal de las viviendas de propietarios interesados en tener un alquiler estable, y de facilitar la existencia de una red especializada para la gestión de las viviendas de inserción. Estas líneas de acción configuran la acción positiva que el Gobierno pone a disposición de la población para promocionar la vivienda.

Aparte de las líneas de acción mencionadas, el capítulo III prevé la creación del Servicio de Acompañamiento en materia de vivienda, un instrumento específico que, dependiente del Instituto Balear de la Vivienda, dará apoyo a las personas que necesitan asesoramiento y atención en materia de vivienda, articulado como un asesoramiento previo y proactivo en los procesos de compra, financiación o alquiler de vivienda, como un acompañamiento efectivo en todos los procesos que suponen un riesgo de pérdida de la vivienda. Se trata de que los poderes públicos se pongan del lado de la parte más débil de unas relaciones durante demasiado tiempo caracterizadas por los intereses de sectores que la ciudadanía ha percibido como poderosos y alejados de sus necesidades.

En el ámbito de la protección del derecho a la vivienda merece un especial tratamiento la problemática de las viviendas desocupadas, a la que se dedica el capítulo IV. Además de especificar las situaciones en que una vivienda se puede considerar desocupada, se establece el deber de colaboración en la detección de estas situaciones, complementado con medidas positivas de fomento de la ocupación.

Con el fin de tener una imagen fiable y poder someter a una fiscalización más elevada la actividad de los grandes tenedores, se regula la creación de un registro de viviendas desocupadas, en el que estas entidades están obligadas a inscribir todas las viviendas desocupadas de que disponen. Esta información se integrará con las medidas siguientes destinadas a fomentar el parque de vivienda en régimen de alquiler.

Para poder hacer efectivos los controles de las viviendas vacías, mejorar y vehicular el seguimiento de las políticas públicas de movilización de la vivienda desocupada para activar su función social se crea el Servicio de Vivienda Desocupada.

Más allá de esta política de fomento, el hecho cierto es que la desocupación injustificada de las viviendas es una realidad tratada como anomalía en varias iniciativas legislativas en otras comunidades autónomas, en la línea ya incorporada en otros países europeos desde hace años. Ahora bien, no se pueden desconocer las enormes resistencias que ha generado en nuestro país la penalización de esta anomalía, todavía no interiorizada de manera general por la ciudadanía. Por este motivo, la comunidad autónoma de las Illes Balears opta por iniciar una política de actuación ante la desocupación de las viviendas más estratégica, consistente en penalizar el mantenimiento de estas viviendas como espacios sin ocupación sólo en caso de que se encuentren en manos de los llamados grandes tenedores de vivienda, es decir, entidades y personas que disponen del control efectivo de diez o más viviendas y tienen actividad en este mercado, de manera que se justifica una especial exigencia de responsabilidad social hacia estas. Así, aunque es razonable imaginar que en el futuro toda vivienda desocupada pueda ser considerada una realidad inadecuada, se ha creído conveniente iniciar el cambio cultural que ello significa mediante la aplicación de determinadas medidas específicas sólo cuando se trate de estos titulares especiales. La alarma social que se ha producido en los últimos años a raíz del gran número de personas

que han perdido la vivienda como consecuencia de reclamaciones de pago por las entidades financieras justifica plenamente esta acción estratégica. Por otra parte, la relación especial que significa establecer un contrato entre un empresario sometido a la legislación específica de consumo y un consumidor o usuario permite hacer una diferenciación objetiva y no discriminatoria entre este tipo de titulares de viviendas y el resto de propietarios.

A partir del razonamiento mencionado, la ley opta por establecer que la vivienda desocupada merece la aplicación de las diversas medidas administrativas de fomento de su ocupación.

Estas medidas, dado que son beneficiosas para los titulares de las viviendas, no requieren procedimientos complejos para ponerlas en marcha; sólo hace falta que sean explícitamente ofrecidas a todo tipo de propietarios cuando se detecte que una vivienda puede estar desocupada.

Ahora bien, en el caso de los grandes tenedores, la ley prevé la cesión obligatoria de sus viviendas a la gestión pública, de manera que se garantice su alquiler si hay una demanda de vivienda insatisfecha en la misma población. Esta cesión se hará, en todo caso, con garantías suficientes hacia los grandes tenedores.

Las medidas se podrán complementar con actuaciones de carácter fiscal, tanto estatales como, en su caso, autonómicas, que permitan incentivar la ocupación o penalizar la desocupación. No se pretende en ningún caso una imposición doble, pero sí hacer evidente que, por una vía o por otra, tiene que ser posible conseguir el efecto imprescindible de ocupar las viviendas que, cuando podrían estar al servicio de alguna persona o familia, se mantienen vacías sin ninguna justificación.

Finalmente, el capítulo V se dedica a la protección en los casos de la denominada garantía del mantenimiento de los suministros básicos. Se regulan las situaciones que se tienen que proteger y los mecanismos para hacerlo, y se crea un fondo de atención solidaria y la obligación de establecer protocolos de actuación, acuerdos y convenios de colaboración con el fin de coordinar y estructurar las actuaciones y así ofrecer una atención eficiente a la ciudadanía.

VI

El título V regula la Mesa Autonómica de la Vivienda como un espacio específico de reflexión en la que participen también otros agentes implicados, tanto públicos como privados, del ámbito balear. Esta mesa, ya existente, consolida su papel destacado en materia de vivienda por medio de su inclusión en esta ley.

VII

Correspondientemente, el título VI recoge y regula la Mesa para la garantía del mantenimiento de los suministros básicos, un órgano de consulta, debate y asesoramiento para establecer criterios y actuaciones en el ámbito relativo a la garantía del mantenimiento de los suministros básicos, así como para diagnosticar estas situaciones y articular las medidas de coordinación y colaboración necesarias entre todos los agentes participantes para asegurar los suministros básicos a las familias.

VIII

Mediante el título VII, la ley regula la obligación de depósito de las fianzas de arrendamiento, aspecto establecido en la legislación de arrendamientos urbanos y hasta hoy no tratado en la legislación balear. Así, se crea el Registro de fianzas de contratos de arrendamiento de fincas urbanas y se dispone la obligatoriedad de depositar la fianza, en virtud de lo que establece la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Se depositarán en este registro las fianzas de los contratos de arrendamiento de viviendas, locales de negocio y de suministros o servicios complementarios. De forma paralela se definen diferentes medidas con el fin de garantizar el cumplimiento efectivo de esta obligación.

IX

En el título VIII se aborda por primera vez en la comunidad autónoma de las Illes Balears, con rango de ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida, con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social. En este sentido, y con el fin de garantizar la existencia de un parque inmobiliario de protección pública suficiente, se establece un régimen de protección de carácter permanente, sin posibilidad de descalificación voluntaria.

A lo largo del capítulo I se regula el concepto de vivienda protegida, los tipos de promoción, su destino, los precios, el visado obligatorio, la publicidad y la obligatoriedad de inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de compraventa, y su calificación. La ley también prevé la creación del Registro público de viviendas protegidas como herramienta de gestión y control de este parque específico; paralelamente, el Registro público de demandantes tiene como finalidad la gestión y el control de las adjudicaciones de estas viviendas.

En el capítulo II se establecen las potestades que tiene la Administración con respecto a la vivienda protegida, concretamente la posibilidad de ejercer el derecho de adquisición preferente, el desahucio y la expropiación forzosa, siempre que haya unas condiciones determinadas que garanticen la seguridad en estos procedimientos.

X

Finalmente, el título IX permite el establecimiento de un régimen sancionador relacionado con el contenido del resto de la ley. En gran parte se destina al cumplimiento de los requisitos y de las condiciones de las viviendas de protección pública, y se otorga rango de ley a esta regulación en el ámbito autonómico. Sin embargo, se incorporan también al régimen sancionador todos los supuestos que tienen relación con otros aspectos innovadores de la ley y que merecen un tratamiento específico desde el punto de vista de su sanción. La vigencia de los derechos y de las medidas más innovadoras que fija esta ley dependen en la práctica de su control, por lo que se propone un régimen sancionador equilibrado y calibrado en cuanto a importes de las sanciones, a fin de que la gradación permita conseguir el resultado esperado de las medidas propuestas.

XI

Finalmente, la ley se acompaña de diecisiete disposiciones adicionales con el fin de reforzar la colaboración interadministrativa y de las administraciones públicas con cualesquiera otros entes, siempre que sea oportuno para garantizar los fines que se establecen, así como la colaboración explícita de agentes especialmente implicados en procesos de compraventa de viviendas. Se establece el carácter supletorio de la normativa estatal en todo aquello que no regule la normativa propia, así como el encargo a la consejería competente en materia de vivienda de desarrollar reglamentariamente las medidas pertinentes de desarrollo de la ley. Además, quedan expresamente fuera de la obligación de depósito de fianzas los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta norma.

Se refuerza el deber de comunicación de los grandes tenedores con dos disposiciones transitorias para obligarlos a indicar, por una parte, toda vivienda protegida de que disponen, y, por otra, la relación de viviendas que, con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, se hayan adjudicado como consecuencia de un proceso de ejecución hipotecaria o de dación en pago de deudas con garantía hipotecaria.

Por medio de la disposición derogatoria habitual, quedan derogadas las normas legales o de rango inferior que se opongan a todo lo que prevé esta ley.

Finalmente, la disposición final primera autoriza al Consejo de Gobierno y a la consejería competente para dictar toda la normativa secundaria que corresponda; la disposición final segunda prevé el encargo expreso de revisar la ley 7/2014, de 23 de julio, de protección de las personas consumidoras y usuarias de las Illes Balears, para dar un tratamiento específico a la materia de vivienda con el objetivo de garantizar una protección más alta; la disposición final tercera modifica la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal; y la disposición final cuarta

determina el periodo que tiene que transcurrir desde que se publique la ley hasta que entre en vigor.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Esta ley tiene como objeto hacer efectivo, en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears, el derecho una vivienda digna, adecuada y asequible reconocido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, de acuerdo con los estándares del derecho internacional de derechos humanos.

Artículo 2. *Principios rectores.*

1. Los principios rectores de la política de vivienda de la comunidad autónoma de las Illes Balears son:

a) Hacer efectivo el derecho de acceso de los ciudadanos de las Illes Balears al disfrute de una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible, y a la mejora de su calidad de vida, con la adopción de las medidas necesarias para favorecer la equidad social y para eliminar los obstáculos que lo impiden, así como para garantizar la dimensión social que hay que otorgar a las políticas de vivienda.

b) Conseguir un parque público y privado de viviendas suficiente.

c) Simplificar y racionalizar la actuación administrativa sobre la vivienda protegida garantizando la transparencia en la transmisión y el arrendamiento de las viviendas protegidas mediante los mecanismos y los procedimientos que aseguren la igualdad, la publicidad, la transparencia, la eficacia, la eficiencia y la concurrencia en el acceso a la vivienda.

d) Garantizar que la vivienda pública se mantiene propiedad de la administración, fomentando títulos habilitantes alternativos a la propiedad de todo el parque público de viviendas de las Illes Balears.

e) Garantizar las actuaciones necesarias para el mantenimiento de los suministros básicos de la población que no pueda satisfacer su pago.

f) Promover la eliminación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda, por medio del establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos en situación de vulnerabilidad, riesgo de exclusión y/o residencial, y de la penalización de conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda, así como la defensa ante cláusulas abusivas y prácticas contrarias a la ley.

g) Promover la diversidad y la cohesión social en los barrios y los sectores residenciales de las ciudades y los pueblos como garantía de una integración adecuada al entorno urbano o rural, y prevenir o evitar fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

h) Impulsar la conservación, la rehabilitación, la reforma, la renovación, la accesibilidad y la sostenibilidad del parque público y privado de viviendas, en el marco de una vivienda digna y adecuada.

i) Promover la participación y la colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas en materia de vivienda.

j) Proteger los derechos de la ciudadanía en la adquisición, el arrendamiento de una vivienda u otros títulos habilitantes alternativos a la propiedad.

k) Promover e impulsar la construcción, la rehabilitación y la optimización de las viviendas de manera sostenible y compatible con el medio ambiente y los recursos naturales, mediante técnicas de eficiencia energética y energías renovables.

l) Establecer, desarrollar y ejecutar una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

m) Coordinar y colaborar, todos los poderes públicos, en garantía del derecho a una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible.

n) Aportar los medios personales, técnicos y financieros necesarios para garantizar los derechos y las medidas que garantiza esta ley.

o) Establecer los mecanismos necesarios con el fin de evitar la pérdida de la vivienda por el aumento de las rentas de alquiler.

p) Potenciar la participación de las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso y de las entidades de carácter social y asistencial en las políticas de vivienda, en actuaciones de promoción, construcción, conservación, rehabilitación y renovación del parque de viviendas y en tareas de administración y gestión de las viviendas, fomentando títulos habilitantes alternativos a la propiedad, como serían el derecho de superficie y la casería urbana.

q) Crear mecanismos de defensa de los consumidores y usuarios en materia de vivienda.

r) Contribuir para que el esfuerzo económico de las familias para acceder a la vivienda esté equilibrado teniendo en cuenta, entre otros, los ingresos y la composición de la unidad familiar.

s) Fomentar la investigación y la innovación en materia de edificación y vivienda.

t) Limitar el impacto del turismo en el derecho a la vivienda.

2. La política de vivienda se podrá articular por medio de los mecanismos que a este efecto se puedan establecer, como los planes y los programas de las diferentes administraciones.

Artículo 3. *Situación de especial vulnerabilidad en materia de vivienda.*

1. Se entenderá que están en situación de especial vulnerabilidad en materia de vivienda las familias o unidades de convivencia que tengan problemas para acceder o mantener un derecho de uso, por cualquier título admitido legalmente, a una vivienda habitual digna y, adicionalmente, verifiquen las siguientes condiciones:

a) No poseer ningún miembro de la unidad familiar o de convivencia la titularidad de algún derecho que permita disponer el uso de una vivienda estable y en condiciones de habitabilidad.

b) Estar empadronado en las Illes Balears durante el plazo mínimo que se fije reglamentariamente.

c) Que la unidad familiar o de convivencia no disponga de los recursos necesarios para acceder a una vivienda a precio de mercado, teniendo en cuenta sus ingresos efectivos, el número de miembros de la unidad y la situación del mercado de la vivienda en su ámbito.

d) Que la unidad familiar o de convivencia haya solicitado y obtenido un informe de los servicios sociales competentes donde se acredite esta especial vulnerabilidad en materia de vivienda.

2. Las mujeres víctimas de violencia machista que dispongan del uso de una vivienda, pero que cumplan con el resto de los requisitos establecidos en el apartado anterior, se considerarán también en situación de especial vulnerabilidad en materia de vivienda si ha habido convivencia previa con el presunto agresor, aunque no haya habido relación de pareja. El plazo máximo de resolución por parte de la administración competente de las solicitudes de este derecho cuando se trate de situaciones de violencia machista será de un mes. Reglamentariamente se establecerán las situaciones que, a los efectos de este derecho de vivienda, se entienden como violencia machista.

3. Reglamentariamente se concretarán los requisitos para acreditar esta situación de especial vulnerabilidad en materia de vivienda, teniendo en cuenta y priorizando adecuadamente otras situaciones socio-económicas y familiares que, dentro de este grupo definido, serán objeto de protección preferente, como las siguientes:

a) Que alguno de sus miembros tenga declarado un grado de discapacidad superior al 33 %, una situación de dependencia o enfermedad que lo incapacite de forma acreditada y permanente para realizar una actividad laboral.

b) Haber padecido violencia de género.

c) Tener menores al cargo.
d) Haber sido desahuciado o estar en proceso de desahucio o lanzamiento.
e) Jubilados.
f) Cualquier otra situación a valorar que se establezca reglamentariamente.

Artículo 4. *Definiciones.*

A los efectos previstos en esta ley, se entiende por:

a) Vivienda: Es cualquier edificación permanente habitable destinada a residencia de las personas físicas, siempre que se acredite el cumplimiento de sus condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa aplicable.
b) Vivienda principal: Es la vivienda que consta como domicilio habitual y permanente de una persona, familia o unidad de convivencia en el padrón municipal.
c) Vivienda adecuada: Es la vivienda que, por su tamaño, ubicación y características, resulta apropiada para que resida allí una persona, familia o unidad de convivencia concreta.
d) Vivienda desocupada: Es la vivienda que permanece desocupada de manera continuada durante un tiempo superior a dos años, sin ninguna causa que justifique su desocupación, según establece esta ley y su normativa de desarrollo.
e) Vivienda temporalmente desocupada: A efectos de establecer un marco normativo para las políticas municipales de vivienda que faciliten el alquiler anual, se considerará vivienda temporalmente desocupada a efectos municipales aquella que lo esté durante un periodo superior a seis meses.
f) Vivienda sobreocupada: es la vivienda en que se aloja un número de personas que excede el máximo de plazas que fija la cédula de habitabilidad o, si procede, la licencia de ocupación o de primera utilización.
g) Vivienda de realojamiento: Es la vivienda que se destina a residencia de manera transitoria por motivos de operaciones urbanísticas o de expropiación o de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana.
h) Infra-vivienda: Construcción, parte de una construcción o cualquier otra instalación o estructura, fija o desmontable, que se destina a uso residencial sin cumplir las condiciones mínimas que para este fin exige la normativa sobre habitabilidad.
i) Grandes tenedores de vivienda: Se consideran grandes tenedores de vivienda a los efectos de esta ley las personas físicas o jurídicas que, por sí mismas, de manera directa, o indirectamente a través de la participación en otras sociedades o grupos de sociedades de las que tengan el control efectivo, disponen de diez o más viviendas, en el ámbito de las Illes Balears, en régimen de propiedad, alquiler, usufructo o cualquier otro derecho que los faculte para ceder su uso, y que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria, la intermediación, la gestión, la inversión, la compraventa, el alquiler o la financiación de viviendas. A los efectos de esta ley, se considerará que existe grupo de sociedades cuando concurra alguno de los casos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
j) Rehabilitación: Son obras de rehabilitación las de carácter general que, sin modificar las características estructurales del edificio y los aspectos fundamentales de la tipología edificatoria de un edificio de viviendas o una vivienda, mejoran la calidad con respecto a las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética.
k) Rehabilitación integral: Son obras de rehabilitación integral las de adecuación estructural o funcional de un edificio que supone derribar fachadas o vaciar su interior, siempre que el vaciado afecte, como mínimo, al 50% de los techos o más, o cuando la modificación de la distribución interior afecte, como mínimo, al 50% de la superficie del edificio o más.
l) Alojamiento dotacional: son dotaciones públicas destinadas a resolver de forma transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia. Se destinarán de forma preferente a empleados públicos desplazados para cubrir necesidades sanitarias, docentes y de seguridad, entre otras, colectivos especialmente vulnerables, conforme a lo establecido en el artículo 3 de esta ley, y, especialmente, a los jóvenes, a los mayores y a las personas con necesidades sociales derivadas de la violencia de género y de procesos de desahucio o análogos, sin que en ningún caso puedan destinarse a residencia habitual o permanente de los beneficiarios. Los alojamientos dotacionales podrán situarse en suelos o edificaciones, o en partes de las

mismas, destinados a equipamientos o dotaciones de titularidad pública, así como en suelo residencial de titularidad pública.

m) Vivienda de inserción: Es aquella vivienda gestionada por una administración pública o entidad sin ánimo de lucro para destinarse a personas que requieren una especial atención.

n) Agente inmobiliario: Es la persona física o jurídica que se dedica de manera habitual y retribuida, en el territorio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, a la prestación de servicios de mediación en transacciones inmobiliarias, referentes a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como a los derechos relativos a las operaciones mencionadas, incluida su constitución.

o) Emergencia en materia de vivienda: Declaración administrativa que afecta a una zona geográfica concreta, ya sea un distrito, un municipio o una isla, cuando se acreditan objetivamente graves dificultades en el acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía, de acuerdo con los indicadores legal y reglamentariamente establecidos, y que viene siempre acompañada de un plan de acción para dar una respuesta proporcionada a la situación detectada.

p) Vivienda de segunda residencia: Es aquella vivienda ubicada en las Illes Balears cuyo titular es una persona física, donde su propietario pase durante un año natural un periodo de tiempo inferior al que pasa en su primera residencia o residencia habitual. A los efectos de esta ley, solo se considerará segunda residencia una vivienda por cada persona física.

q) Vivienda movilizada: Cualquier vivienda puesta a disposición de la administración como consecuencia de cualquiera de las acciones contempladas en esta ley o en otras leyes donde se prevén mecanismos que fomentan la gestión de viviendas por parte de la administración.

r) Alquiler a precio asequible: Lo son aquellos precios que no superen el límite máximo de los módulos de los precios de viviendas de alquiler de protección oficial de acuerdo con la normativa vigente en cada momento.

s) Alquiler social: Es aquel que no supera el 30 % de las rentas totales de la unidad familiar o de convivencia.

t) Derecho de superficie: Es el derecho real limitado que atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en el suelo, en el vuelo o en el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También podrá constituirse el derecho de superficie sobre construcciones o edificaciones ya ejecutadas atribuyendo al superficiario su propiedad temporal, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo, de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal.

u) Casería urbana: Es el contrato en virtud del cual los propietarios de una vivienda ceden su uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que los cesionarios asuman los gastos de las obras de rehabilitación y mantenimiento.

v) Alojamiento con espacios comunes complementarios: modalidad residencial, pública o privada, destinada a resolver de forma transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia que, según la normativa de habitabilidad, está formada por un espacio de uso privativo y que dispone de unos espacios comunes complementarios proporcionales donde se desarrollen actividades comunitarias que complementen y favorezcan la cohabitación de sus habitantes, y el uso y el disfrute de los espacios privativos de todo o parte de los alojamientos que comprende el edificio. Estos alojamientos podrán implantarse en parcelas con usos residenciales permitidos por el planeamiento o por una disposición normativa que así lo determine, salvo el residencial unifamiliar; se configurarán como una única unidad registral y se destinarán a la totalidad de un inmueble o parte de este.

Artículo 5. *Función social de la vivienda.*

1. El derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social en los términos que establecen esta ley y el resto de normativa que sea de aplicación.

2. Se considera que se incumple la función social de la vivienda, entre otros, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se incumpla el deber de conservación o rehabilitación de la vivienda, en los términos señalados en la legislación de vivienda y urbanística, con el fin de garantizar unas condiciones adecuadas de habitabilidad.

b) Cuando la vivienda, el alojamiento o el edificio de viviendas esté desocupado, en los términos que establece esta ley.

c) Cuando la vivienda o el alojamiento esté sobreocupado.

d) Cuando no se destine la vivienda de protección pública o alojamiento protegido a residencia habitual y permanente de la persona o entidad adjudicataria o titular.

e) Cuando la vivienda se someta a un uso diferente del de su calificación urbanística, autorización o destino legal.

3. Las administraciones competentes podrán promover las acciones de fomento así como de intervención que sean necesarias, en el ámbito de sus competencias, con el fin de garantizar el cumplimiento de esta función social.

4. La consejería competente en materia de vivienda y las administraciones locales actuarán coordinadamente cuando se detecten situaciones en que se produzca incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda, y en la determinación y la ejecución de las medidas legalmente establecidas que haya que adoptar.

Artículo 6. *Derecho a la vivienda por situaciones de especial vulnerabilidad.*

1. El Gobierno de las Illes Balears, a través de las consejerías competentes en materia de vivienda y servicios sociales y otros entes dependientes y que forman parte del sector público autonómico, y de acuerdo con el mandato del Estatuto de Autonomía, garantiza el derecho a una vivienda digna y adecuada para las unidades familiares o de convivencia que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad, de acuerdo con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente.

2. La satisfacción de este derecho por las administraciones públicas podrá verificarse mediante la puesta a disposición en régimen de alquiler de una vivienda protegida o, en su caso, dotacional, de titularidad pública, o cualquier otra vivienda de que disponga la administración a través de los programas de cesión que contempla esta ley, a cambio de la renta o canon correspondiente, de acuerdo con las condiciones establecidas reglamentariamente.

3. Para asegurar el cumplimiento de cualquier precepto de la normativa de vivienda, los ayuntamientos y los consejos insulares que dispongan de viviendas de protección oficial, alojamientos dotaciones o suelo residencial o equipamiento dotacional calificado con posibilidad de construir alojamientos dotacionales, colaborarán con la consejería competente del Gobierno a fin de poner a su disposición estos elementos cuando se solicite el cumplimiento de este derecho a la vivienda por parte de personas empadronadas en el correspondiente término municipal o territorio insular, y hayan sido objeto de informe por sus servicios sociales.

4. En el caso de que, por problemas de disponibilidad efectiva de vivienda, el Gobierno no pueda proporcionar una vivienda, este derecho podrá satisfacerse con carácter subsidiario mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas complementarias a otras ayudas a las que ya puedan tener derecho las unidades familiares o de convivencia en situación de especial vulnerabilidad en materia de vivienda, de acuerdo con la normativa aplicable.

5. El mantenimiento de este derecho quedará condicionado al cumplimiento de los acuerdos establecidos con sus beneficiarios, así como de los requisitos que justificaron su concesión.

6. Las unidades familiares o de convivencia que reúnan los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para ser consideradas en situación de especial vulnerabilidad en materia de vivienda, podrán reclamar el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda, en los términos previstos en esta ley, ante la consejería competente en materia de vivienda. De acuerdo con la legislación aplicable, contra la resolución que agote la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante los órganos judiciales competentes.

Artículo 7. *Servicio de interés general.*

1. Todas aquellas actividades vinculadas a la provisión de viviendas o alojamientos destinados a políticas de protección pública se consideran como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para toda la ciudadanía.

2. A los efectos de la homologación con la normativa europea en materia de vivienda, tienen la condición de viviendas sociales tanto las viviendas que esta ley define como viviendas con protección pública como los alojamientos dotacionales, independientemente de si son resultado de procesos de nueva construcción o de rehabilitación o de si se obtienen en virtud de programas sociales de mediación o cesión.

3. A los mismos efectos previstos en los apartados anteriores de este artículo, las actividades públicas de fomento de la regeneración, renovación y rehabilitación del patrimonio edificado o urbanizado se consideran igualmente de interés general.

TÍTULO II

Competencias de las Administraciones Públicas

Artículo 8. *Competencias de la Administración de la comunidad autónoma.*

1. La Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears contribuirá a garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible. A estos efectos, ejerce las competencias que permiten asegurar la preservación efectiva de los intereses generales y supramunicipales en materia de vivienda, así como la cooperación o la colaboración con el resto de administraciones públicas en el desarrollo de las diferentes medidas y planes de fomento y promoción del acceso a la vivienda.

2. La Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears, mediante la consejería competente en materia de vivienda, ejerce las competencias propias en este ámbito material, diseña las políticas para garantizar, fomentar y promocionar el acceso a la vivienda y coopera o colabora con el resto de administraciones públicas en el desarrollo de las mencionadas políticas.

3. La ejecución y la gestión de las competencias en materia de vivienda, tanto administrativas como de contenido social y económico, podrán ejercerse en régimen de descentralización funcional.

4. Concretamente, corresponde a la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears el ejercicio de las siguientes competencias:

a) La potestad reglamentaria general en materia de vivienda.
b) La regulación del régimen jurídico de las viviendas con protección pública.
c) La regulación de las ayudas y otras medidas de garantía, fomento y promoción.
d) La integración de la política de vivienda con las políticas de ordenación del territorio, del suelo y del medio ambiente.
e) La programación del gasto público en vivienda y su integración en la política económica y presupuestaria autonómica.
f) La aprobación de los planes autonómicos de vivienda y de las actuaciones de fomento.
g) El ejercicio de actuaciones para evitar la existencia de viviendas desocupadas.
h) La potestad de inspección y sanción en materia de vivienda.
i) La potestad expropiatoria en los supuestos previstos legalmente.
j) La defensa de los consumidores y usuarios en materia de vivienda.
k) Cualquier otra que le atribuyan las leyes y el resto de normativa aplicable.

Artículo 9. *Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI).*

1. La entidad pública empresarial Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), como organismo público creado bajo la dependencia o vinculación de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears, puede llevar a cabo actividades de ejecución y de gestión en materia de vivienda, tanto administrativas como de contenido económico, en régimen de descentralización funcional.

2. Las funciones y las competencias de esta entidad se establecerán legal o reglamentariamente.

3. En el marco de las competencias propias de los consejos insulares y de los ayuntamientos, el IBAVI puede concertar los instrumentos de colaboración o cooperación que prevé la legislación, especialmente convenios de colaboración y planes y programas conjuntos.

Artículo 10. *Competencias de los Consejos insulares.*

1. Los Consejos insulares tienen competencias en materia de urbanismo y habitabilidad de los edificios, viviendas y locales radicados en su propio ámbito territorial. De acuerdo con sus competencias en materia social, podrán actuar en materia de exclusión residencial y vulnerabilidad habitacional.

2. Los Consejos insulares pueden suscribir convenios o acuerdos de cooperación con el resto de administraciones públicas, a los efectos previstos en esta ley, en los que se establezcan libremente los instrumentos de colaboración necesarios para la consecución de finalidades comunes de interés público.

3. Los Consejos insulares pueden adquirir suelo y edificaciones para destinarlos a las finalidades previstas en esta ley. Este patrimonio público podrá ser cedido por los consejos insulares a otras administraciones públicas para su efectiva gestión.

Artículo 11. *Competencias de los entes locales.*

1. Los entes locales, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus propios intereses, ejercen las competencias en materia de vivienda de acuerdo con lo que establecen la legislación de régimen local, la legislación urbanística y de suelo y esta ley, y, entre otras, tienen las siguientes competencias:

a) La protección y la gestión del patrimonio histórico.
b) La promoción y la gestión de la vivienda de protección pública.
c) La conservación y la rehabilitación de la edificación.
d) Todas aquellas que, en el marco de sus competencias, permitan la prevención y la reversión de la exclusión residencial y la vulnerabilidad habitacional.

2. Además de las competencias de promoción y gestión que les reconoce la legislación de régimen local, los entes locales pueden concertar políticas propias de vivienda con la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears, en el marco de los instrumentos de planificación que establecen esta ley y la legislación urbanística, y, a estos efectos, se pueden crear consorcios u oficinas locales de vivienda para la gestión de funciones y servicios vinculados a la vivienda.

3. Los entes locales que, por su dimensión o por falta de recursos, no puedan ejercer plenamente las competencias en materia de vivienda pueden solicitar a las administraciones de ámbito territorial superior la prestación de asistencia técnica, financiera y jurídica.

Artículo 12. *Cohesión social.*

1. Las administraciones públicas colaborarán en el ejercicio de sus políticas de vivienda y concertarán las actuaciones necesarias para conseguir el objetivo de cohesión social, entendida como la existencia de un parque residencial público (preferentemente de alquiler, en derecho de superficie u otros derechos que incluyan el uso) al servicio de la ciudadanía y de entidad suficiente para satisfacer el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

Concretamente se considera cohesión social, desde la perspectiva de vivienda, el conjunto de condiciones constructivas y de atribución de las viviendas que permiten la diversidad social sobre el territorio, mediante la existencia de un parque de viviendas a precio asequible suficiente para todos los segmentos de población y la fijación de criterios de adjudicación de las viviendas protegidas que eviten la segregación espacial. La cohesión social supone la mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos y la mezcla de las viviendas protegidas con las demás viviendas, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en los procesos de renovación urbana. Si la vivienda está en un núcleo de población, es también condición de cohesión social que tenga un entorno urbanizado, accesible para todas las personas, independientemente de la diversidad de capacidades funcionales, y equipado, en los términos y con las condiciones que establecen la legislación y la

planificación territorial y urbanística. Este entorno debe hacer posible la movilidad, las relaciones sociales y laborales y el acceso a los servicios básicos para garantizar la efectividad de los derechos y deberes constitucionales y estatutarios.

2. Las administraciones públicas colaborarán con las entidades del Tercer Sector Social para impulsar nuevas iniciativas para el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables.

TÍTULO III

Condiciones de las viviendas

CAPÍTULO I

De la calidad, el diseño y la habitabilidad

Artículo 13. *Calidad de la vivienda.*

1. Es el conjunto de características y prestaciones en materia de funcionalidad, seguridad, solidez estructural, habitabilidad, accesibilidad, salubridad y sostenibilidad que debe tener una vivienda, de acuerdo con lo que establece la normativa vigente.

2. Las administraciones públicas velarán para que la vivienda cumpla los requisitos de calidad, seguridad y eficiencia energética exigibles legalmente.

3. Se fomentarán medidas para mejorar la sostenibilidad energética en la edificación, entre otras, las que contribuyan al ahorro energético y a la incorporación de sistemas de captación y transformación de energía para uso propio o suministro en la red.

4. En desarrollo de la legislación básica y autonómica aplicable se podrán dictar las disposiciones reglamentarias que sean necesarias en relación con las siguientes materias, entre otras:

a) La calidad y la seguridad estructural y constructiva.
b) La adecuación de los materiales y las instalaciones a la normativa vigente.
c) La adecuación al medio geográfico y social.
d) La accesibilidad para las personas con discapacidad.
e) La mejora de eficiencia energética y sostenibilidad.

5. Se podrán desarrollar reglamentariamente las formas y las condiciones que acrediten que la vivienda cumple determinados requisitos de calidad.

6. A efectos de conseguir un nivel adecuado de calidad del parque inmobiliario residencial, la administración competente en materia de vivienda podrá promover las siguientes acciones:

a) Adoptar medidas para incrementar la profesionalidad y la transparencia del sector inmobiliario.
b) Fomentar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.
c) Difundir la información que fomente la calidad en los procesos mediante guías complementarias de la normativa y bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.
d) Establecer un sistema de evaluación y de distintivos de los edificios de viviendas que pueda ser reconocido oficialmente.

7. En el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears no son de aplicación las normas técnicas de diseño y calidad específicamente aplicables a las viviendas protegidas reguladas por la normativa estatal en materia de viviendas de protección oficial y que no tengan carácter de norma básica. En todo caso es de aplicación el Código Técnico de la Edificación y el resto de normativa básica estatal aplicable a las viviendas.

Artículo 14. *Condiciones para el diseño y la habitabilidad.*

1. En cuanto a las condiciones mínimas de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad que tienen que cumplir las viviendas, y con respecto al

procedimiento para obtener las cédulas de habitabilidad de las viviendas, es aplicable el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

2. Las administraciones públicas velarán para que la vivienda cumpla las condiciones de habitabilidad exigibles normativamente.

Artículo 15. *Criterios de calidad e innovación en materia de vivienda residencial.*

En el proceso de edificación y en la conservación y la rehabilitación del parque inmobiliario residencial, se velará para garantizar la cohesión social, la ecoeficiencia, la optimización de los recursos disponibles, la innovación arquitectónica y la fijación de criterios de género, mediante:

a) La promoción y el fomento de la construcción de nuevos modelos de vivienda, adecuados a la variabilidad y la diversidad de la composición de las unidades familiares o de convivencia y a las necesidades de grupos específicos de población.

b) La preservación del medio ambiente, mediante un uso adecuado del terreno, la gestión de los residuos generados, la prevención de emisiones y contaminación, y las otras medidas de ecoeficiencia que establezca la legislación aplicable.

c) La aplicación de las medidas arquitectónicas y tecnológicas, viables económica y socialmente, que aseguren el ahorro de recursos naturales, de materiales y de energía, que faciliten la reducción y gestión de los residuos y que fomenten la eficiencia energética de los edificios.

d) La innovación en la concepción y el diseño de la vivienda, que permitirá la flexibilidad en la utilización de los elementos para facilitar el trabajo doméstico y para adecuarse a los nuevos roles de género, y que permitirá también hacer transformaciones dentro de la vivienda para adaptarla a las variaciones en la estructura familiar, en su caso. Esta innovación, en términos de perfeccionamiento, facilitará la introducción de nuevas tecnologías.

Artículo 16. *Cédula de habitabilidad.*

1. La cédula de habitabilidad es el documento que expide el consejo insular, sin perjuicio de que se pueda delegar el otorgamiento a los entes locales, en virtud del cual se reconoce la aptitud de una vivienda, un local o un edificio residencial no incluido en el concepto de vivienda para que sea habitado, y que es obligatorio para ocuparlo o alquilarlo, salvo los casos en los que la cédula mencionada es sustituida por la licencia de ocupación o de primera utilización.

2. En el caso de viviendas protegidas, la cédula de habitabilidad es sustituida, en primera ocupación, por el documento de calificación definitiva que expide la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears o la entidad instrumental de esta que, si procede, sea competente.

En los casos de segunda y sucesivas ocupaciones, se tiene que exigir la cédula correspondiente.

3. Las empresas distribuidoras, suministradoras y comercializadoras, en todo caso, tienen que exigir para contratar definitivamente los servicios de energía eléctrica, agua, gas y de telecomunicaciones la obtención de la cédula de habitabilidad correspondiente en vigor o documento equivalente o, si procede, la licencia de ocupación o de primera utilización.

4. En cualquier transmisión por venta, alquiler o cesión de uso se tiene que incorporar una copia de la cédula de habitabilidad vigente o, si procede, de la calificación definitiva o de la licencia de ocupación o de primera utilización a que se refieren los apartados 1 y 2.

En caso de que no se disponga de cédula, de calificación o de licencia de ocupación o de primera utilización, se tiene que hacer constar expresamente este hecho en el documento privado que formalice el contrato o en la escritura pública.

5. La pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad supone la revocación de la cédula de habitabilidad, sin perjuicio de las medidas dirigidas a la conservación y a la rehabilitación del inmueble y del régimen sancionador aplicable.

CAPÍTULO II

Del deber de conservación y rehabilitación

Artículo 17. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de viviendas y edificios de viviendas están obligados a cumplir los deberes de uso, conservación y rehabilitación establecidos por esta ley y por la normativa que sea aplicable.

2. La Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears puede colaborar en la acción de rehabilitación y conservación de los entes locales, cooperar en el ejercicio de sus competencias en esta materia y, en supuestos de inactividad o de incumplimiento, subrogarse en la competencia correspondiente si el ente afectado no inicia el expediente correspondiente en el plazo de un mes de haberle hecho el requerimiento pertinente, según prevé la normativa de régimen local.

3. Para asegurar el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación se pueden adoptar las medidas de fomento y de intervención administrativa que se establezcan en este título y, en su caso, las medidas sancionadoras que establece el título IX.

Artículo 18. *Fomento de la conservación y la rehabilitación.*

1. Las administraciones públicas impulsarán las medidas que fomenten la conservación, la rehabilitación y la rehabilitación integral del patrimonio inmobiliario residencial con el fin de garantizar una vivienda adecuada, por medio de los planes de vivienda, subvenciones directas o actuaciones convenidas.

2. Se desarrollarán reglamentariamente las actuaciones necesarias para:

a) Conocer la calidad y el estado de conservación del parque edificado, su nivel de accesibilidad y eficiencia energética, y evaluar el cumplimiento de las condiciones legalmente exigibles.

b) Fomentar la ocupación legal de las viviendas y evitar la sobreocupación y las situaciones de infravivienda.

3. Se vincularán preferentemente las ayudas o inversiones para la rehabilitación a la generación de vivienda asequible y a la fidelización de los residentes, consiguiendo rentas más asequibles y el aumento del tiempo de permanencia en las viviendas de los residentes.

4. Todas las convocatorias de ayudas propias de rehabilitación y conservación de vivienda incluirán los requisitos de devolver a la administración que les concedió una parte proporcional de la ayuda recibida si se venden antes de diez años desde la concesión de la ayuda económica, de acuerdo con el tiempo transcurrido.

5. Las ayudas a la rehabilitación se dirigirán prioritariamente a los propietarios con menos recursos. Deberá valorarse de manera preferente la atención a las necesidades de las personas que residen en las viviendas y las dificultades de intervención derivadas de su situación socio-económica, actuando sobre todo donde reside la población con rentas más bajas y donde se concentran las problemáticas asociadas a la mala calidad de las viviendas.

6. Las políticas y los programas públicos en materia de rehabilitación considerarán la prevención de los procesos de gentrificación y elitización que puedan producirse como externalidades negativas sobre los espacios en los que se actúa.

Artículo 19. *Declaración de necesidad de rehabilitación.*

1. Cuando el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación haga necesaria la expropiación o la ocupación temporal de elementos privativos o comunes de uso privativo de un inmueble, la administración competente podrá incoar un expediente de expropiación de estos elementos. A estos efectos, habrá que presentar un proyecto específico que acredite la necesidad de ocupación temporal o definitiva que justifique la imposibilidad de utilizar vías alternativas menos onerosas para los derechos de propiedad afectados.

2. La aprobación del proyecto lleva implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados, respetando a estos efectos las previsiones de la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 20. *Derecho general de información y retorno de los ocupantes.*

1. En los procedimientos administrativos instruidos para adoptar resoluciones que obliguen o habiliten a ejecutar obras para conservar o rehabilitar los edificios, se dará audiencia a los ocupantes legales y se determinarán las repercusiones que el procedimiento puede tener sobre la situación de ocupación.

2. Acabadas las obras a que se refiere el punto precedente, con carácter general, los ocupantes legales que tengan su residencia habitual en los edificios objeto de conservación y rehabilitación, si no son responsables del deterioro, tienen el derecho de retorno, que va a cargo del propietario o la propietaria del inmueble, de acuerdo con lo que establece la normativa de aplicación.

Artículo 21. *Planes de fomento de la rehabilitación.*

1. En los planes de vivienda, el Gobierno de la comunidad autónoma incluirá subvenciones directas, ventajas fiscales o actuaciones convenidas con propietarios e inquilinos, entre otros programas o medidas específicos para fomentar la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas.

2. El Plan de rehabilitación de viviendas, que se aprobará por decreto, es el verdadero instrumento de las políticas dirigidas a la conservación y a la rehabilitación del parque de viviendas y establecerá el sistema y el calendario para que sean revisados y actualizados. Este plan puede integrarse en el conjunto de instrumentos de planeamiento sectorial que establece el título II y los estatales concordantes.

3. Los propietarios que establezcan un convenio con el departamento competente en materia de vivienda se comprometerán a alquilar las viviendas desocupadas de la finca, en su caso, y de forma prioritaria en régimen de alquiler asequible, y a respetar el derecho de permanecer en la vivienda a los inquilinos con contratos de prórroga forzosa.

4. Los propietarios que establezcan un convenio con el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de las Illes Balears se comprometerán a alquilar todas las viviendas desocupadas de la finca, en su caso, de forma prioritaria en régimen de alquiler asequible, fomentando que los contratos de alquiler dupliquen el plazo de prórroga forzosa superior al que figura en la legislación de arrendamientos urbanos.

Artículo 21 bis. *Declaración de áreas de conservación y rehabilitación.*

1. Sin perjuicio de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana y otras medidas previstas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, los municipios, para promover la rehabilitación de inmuebles en áreas especialmente degradadas o para evitar procesos que puedan suponer riesgos para la cohesión social, incluyendo situaciones de ineficiencia o pobreza energética, así como falta de accesibilidad o prevención de incendios, podrán delimitar áreas de conservación y rehabilitación, previo trámite de información pública y audiencia a las demás administraciones concernidas. La documentación de la delimitación deberá incluir:

a) Una memoria explicativa y justificativa, que deberá incorporar los datos urbanísticos del área y una explicación de la estructura social y las condiciones físicas de ocupación de los inmuebles.

b) Los planos de información y delimitación del área.

c) La relación de las propiedades afectadas, de acuerdo con la información que conste en el catastro y en el Registro de la Propiedad.

2. La declaración de área de conservación y rehabilitación llevará implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los efectos de expropiación e imposición de servidumbres u ocupación temporal de los terrenos, si las necesidades, los medios económico-financieros de que se disponga, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias concurrentes justifican la conveniencia del mecanismo expropiatorio.

3. El acuerdo de declaración de un área de conservación y rehabilitación deberá establecer, expresamente, los derechos y deberes del propietario o propietaria y de los ocupantes legales y las habilitaciones de las administraciones públicas, en el marco de lo establecido por el artículo 21 ter.

4. Si la declaración de un área de conservación y rehabilitación supone la obtención de financiación procedente del Gobierno de la Comunidad Autónoma o del Gobierno del Estado mediante los planes de vivienda convenidos, la delimitación deberá realizarse de acuerdo con la consejería competente en materia de vivienda.

5. Por decreto del Gobierno, si el ente o los entes locales afectados no actúan, la consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar la delimitación de un área de conservación y rehabilitación y subrogarse en las tareas municipales a que se refiere el presente artículo.

6. La declaración de un área de conservación y rehabilitación podrá adoptarse en el marco de las políticas dirigidas a la rehabilitación y mejora de barrios que requieran una atención especial a las que se refiere la Ley 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. Asimismo, se incluyen en este concepto las áreas que se hayan delimitado y declarado tomando como base marcos anteriores de la política de vivienda, si no se ha completado su programa de actuaciones.

Artículo 21 ter. *Alcance de la declaración de áreas de conservación y rehabilitación.*

La declaración de un área de conservación y rehabilitación podrá suponer:

a) La aprobación de normas, planes, programas o proyectos de conservación y rehabilitación de viviendas o su entorno que especifiquen justificadamente el deber de conservación y rehabilitación de todos o algunos inmuebles concretos incluidos en el área delimitada.

b) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación. Si el coste de las obras supera el límite del deber imputable a los propietarios, la Comunidad Autónoma o los entes locales podrán sufragar, a solicitud de los propietarios, la parte de exceso y suspender, si procede, los procedimientos de declaración de ruina iniciados.

c) La sujeción de las transmisiones de bienes inmuebles incluidos en el área a los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración actuante.

d) La exigencia de que cualquier procedimiento iniciado ante la Administración del Estado al amparo de la legislación de arrendamientos urbanos para obtener la autorización para el derribo de inmuebles ocupados deba disponer de un informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda que pondere la necesidad de incrementar de forma inmediata el parque residencial.

e) La creación de un órgano administrativo o un ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación, movilice a los sectores concernidos y asesore y proteja los derechos de los ocupantes legales de los inmuebles residenciales, especialmente si sufren situaciones de presión para hacerles abandonar los inmuebles.

f) La suscripción de convenios de rehabilitación, de acuerdo con el artículo 21 quater, que podrán dotarse de un fondo económico específico.

g) La obligación de incorporar al mercado inmobiliario los inmuebles desocupados en un plazo concreto y de acuerdo con lo establecido en la propia declaración.

Artículo 21 quater. *Convenios de rehabilitación.*

1. Las medidas de intervención administrativa dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, así como las declaraciones de áreas de conservación y rehabilitación a que se refiere el artículo 21 bis, podrán dar lugar a un convenio de rehabilitación entre la Administración y las personas interesadas en el procedimiento.

2. Los consejos insulares podrán establecer vías de colaboración con los municipios de su territorio para impulsar y formalizar las medidas contenidas en este artículo.

3. El convenio de rehabilitación deberá incluir el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación que se tengan que ejecutar, especificando si son subvencionadas o a fondo perdido, y las obligaciones concretas que asume cada una de las partes. En todo caso, el propietario o propietaria deberá comprometerse a ejecutar inmediatamente las obras dirigidas a garantizar las condiciones básicas de seguridad.

4. Los planes de rehabilitación de viviendas que aprueben las administraciones públicas en el marco de lo establecido en esta Ley deberán establecer una línea específica de ayudas para atender a los convenios de rehabilitación.

5. Las ayudas que comprometa la Administración podrán suponer que el inmueble o una parte del mismo se destine a vivienda protegida. También podrán fijarse mecanismos de recuperación de las ayudas para el supuesto de que se produzca una transmisión onerosa del inmueble, de acuerdo con lo establecido por los planes de rehabilitación.

6. Los contenidos del convenio de rehabilitación deberán ser una condición especial de la correspondiente licencia de obras.

7. El convenio de rehabilitación podrá contener una cláusula de sujeción al derecho de tanteo y retracto de las transmisiones que se produzcan después de su suscripción, si previamente no se ha delimitado un área a tales efectos.

8. El incumplimiento del convenio de rehabilitación dará lugar a su resolución y podrá suponer la prohibición temporal del uso residencial, multas coercitivas, la ejecución subsidiaria a cargo de los obligados y la inscripción en el Registro municipal de solares sin edificar. La resolución del convenio no dejará sin efectos, en ningún caso, el destino de las viviendas protegidas previstas.

9. Los pactos con trascendencia real deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO IV

De la política de protección y promoción de la vivienda

CAPÍTULO I

De la política de protección

Artículo 22. *De la protección en materia de vivienda.*

1. La oferta, la promoción y la publicidad dirigidas a la venta o el arrendamiento de viviendas se ajustará a la normativa vigente en la materia, de manera que no oculten datos fundamentales de los objetos a los que se refieren o puedan inducir a los destinatarios a ningún tipo de error con repercusiones económicas. También es aplicable a los préstamos hipotecarios y a cualquier otra operación crediticia destinada a financiar la adquisición, la reforma o el alquiler de la vivienda, por todas las partes intervinientes en este tipo de contratos, tanto si es como deudores como si es como avalistas o terceros hipotecarios.

2. Los datos, las características y las condiciones relativos a la construcción, la situación, los servicios, las instalaciones, la adquisición, la utilización y el pago de las viviendas que se incluyen en la oferta, la promoción y la publicidad son exigibles ulteriormente por la parte compradora, aunque no figuren expresamente en el contrato de transmisión.

3. De la misma manera son vinculantes para los prestamistas todas las condiciones anunciadas y comunicadas públicamente, y exigibles en cualquier momento por la contraparte, de conformidad con la legislación vigente en la materia.

Artículo 23. *Protección de los consumidores en materia de vivienda.*

1. Las adquisiciones y los alquileres de viviendas que tengan consideración de relaciones de consumo, serán tutelados y protegidos por la normativa de consumo que resulte aplicable con el fin de defender el derecho a la vivienda con la máxima agilidad y eficacia y hacerlos efectivos.

2. La contratación de productos y servicios crediticios o bancarios para la adquisición o el alquiler de una vivienda será objeto de la misma protección establecida en el apartado anterior.

Artículo 24. *Protección adicional en materia de vivienda.*

1. Las adquisiciones, los alquileres de viviendas y los préstamos hipotecarios para la financiación de una vivienda solicitados por un consumidor o consumidora a una entidad financiera o a una empresa o a un profesional, se regirán por la normativa de protección de los derechos de los consumidores y usuarios, cualquiera que sea la relación jurídica del comprador o compradora con la parte vendedora.

2. Las adquisiciones y los alquileres de viviendas o las operaciones crediticias relacionadas que no tengan la consideración de relaciones de consumo, se ajustarán al régimen general de la legislación civil o mercantil y a las especialidades establecidas en esta ley.

Artículo 25. *Fomento de los sistemas de mediación extrajudicial.*

Las administraciones públicas de las Illes Balears fomentarán y promoverán los diferentes sistemas de mediación extrajudicial para la resolución de conflictos en materia de vivienda, especialmente los que se desarrollen para prevenir y evitar la pérdida de la vivienda habitual.

Artículo 26. *Arrendamientos derivados de procesos hipotecarios.*

1. Mediante la suscripción de convenios, las administraciones de las Illes Balears podrán extender los supuestos de protección recogidos en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, a los grandes tenedores que no queden obligados por dicha ley, en el sentido de ofrecer contratos de alquiler para las personas en situación de vulnerabilidad que hayan perdido su vivienda habitual como resultado de procesos de ejecución hipotecaria.

2. Cuando finalice el plazo moratorio establecido por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, podrán suscribirse convenios en este sentido con los grandes tenedores de vivienda para garantizar que estos ofrezcan alternativas de vivienda a las personas vulnerables que hayan perdido la suya como resultado de procesos de ejecución hipotecaria.

Artículo 26 bis. *Obligación de oferta de alquiler social respecto a viviendas y terrenos objeto de procesos judiciales o extrajudiciales, a cargo de grandes tenedores.*

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquiriente que tenga la condición de gran tenedor de vivienda deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas, unidades familiares o unidades de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén en situación de especial vulnerabilidad. El deber de comprobar estas circunstancias recae sobre el adquiriente, que deberá requerir previamente la información a los afectados.

2. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de ejecución de títulos no judiciales, el demandante debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas, unidades familiares o unidades de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén en situación de especial vulnerabilidad, lo que debe comprobar el demandante, requiriendo previamente la información a los afectados, siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda. El incumplimiento de esta obligación comporta la imposición de la sanción administrativa prevista en esta ley pero en ningún caso obstaculizará, impedirá o diferirá el acceso directo a la jurisdicción en favor del demandante.

3. Una vez verificada la situación de especial vulnerabilidad y formulada la oferta de alquiler social, en los términos del apartado 5, si los afectados la rechazan, el demandante no será sancionado por incumplimiento de la obligación de ofrecer un alquiler social si inicia el procedimiento judicial.

4. La oferta obligatoria de alquiler social a que hacen referencia los apartados 1 y 2 anteriores se comunicará, en un plazo de tres días hábiles desde su realización, al organismo competente en materia de vivienda.

5. A efectos de lo establecido en los apartados 1 y 2 anteriores, para que la propuesta pueda ser considerada de alquiler social debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Fijar rentas que garanticen que el esfuerzo para el pago del alquiler no supera el 30% de los ingresos ponderados de la persona, la unidad familiar o de convivencia.

b) Ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales que acredite que el traslado a otro término municipal no afectará negativamente a la situación de especial vulnerabilidad de la persona, unidad familiar o de convivencia.

Artículo 26 ter. *Derecho de tanteo y retracto sobre la totalidad de un inmueble.*

1. Cualquier transmisión del dominio de la totalidad de un inmueble que disponga de más de una vivienda, cuando al menos una de ellas esté arrendada, quedará sujeta a un derecho de tanteo y retracto legal a favor de la consejería competente en materia de vivienda u otro ente del sector público que ésta designe.

A los efectos del derecho de tanteo y retracto previstos en esta Ley, se considerará transmisión el cambio producido en la sociedad propietaria del inmueble como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad, así como la venta de las acciones o participaciones sociales que representen un porcentaje superior al 50% de su capital social.

2. El ejercicio de este derecho de tanteo y retracto estará sujeto a los términos previstos en la normativa aplicable a efectos de notificación y ejercicio del mismo.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá los derechos de adquisición preferente en beneficio propio, del municipio, del consejo insular, de otras entidades vinculadas que dependan de estos, o de sociedades mercantiles de capital íntegramente público.

Artículo 26 quater. *Derechos de adquisición preferente en las transmisiones entre grandes tenedores respecto a viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales.*

1. La transmisión entre grandes tenedores de las viviendas, finalizadas o no finalizadas, y de los terrenos, situados en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, que hayan sido adquiridos en un proceso de ejecución hipotecaria, en un proceso de ejecución basada en títulos no judiciales o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la comunidad autónoma. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de los bienes inmuebles mencionados llevadas a cabo a partir del 6 de marzo de 2020, de forma que estas transmisiones están sujetas a los derechos de tanteo y retracto previstos en este precepto aunque no sea el gran tenedor transmitente quien haya adquirido la titularidad del inmueble en el proceso judicial o extrajudicial y con independencia de la fecha en que los inmuebles hayan sido adquiridos en aquel proceso.

Excepto prueba en contrario, la adquisición mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria se presume también en los supuestos en que la vivienda o el terreno es adquirido por una entidad perteneciente al mismo grupo de sociedades del acreedor hipotecario.

A los efectos del derecho de tanteo y retracto previsto en esta ley, también se considera transmisión el cambio producido en la sociedad propietaria del inmueble como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad, así como la venta de las acciones o participaciones sociales que representen un porcentaje superior al 50% de su capital social.

2. En el caso de transmisiones conjuntas que afecten a varias viviendas o terrenos, la administración puede ejercer estos derechos de adquisición preferente sobre determinados bienes inmuebles o sobre la totalidad de los mismos.

3. La Administración de la comunidad autónoma puede subscribir convenios u otros instrumentos jurídicos adecuados con los municipios, los consejos insulares o las sociedades mercantiles de capital mayoritariamente público, a efectos de regular el marco jurídico que permitirá realizar cesiones del derecho de adquisición preferente en los supuestos de transmisiones previstas en este precepto durante la vigencia de este convenio o instrumento jurídico.

Siempre que se haya subscrito un convenio u otro instrumento jurídico, y durante su vigencia, las cesionarias podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto directamente o, en el caso de administraciones públicas, a través de cualquier ente del sector público instrumental en que hayan delegado las competencias en materia de vivienda, de

conformidad con las condiciones y el procedimiento establecidos en el convenio o instrumento jurídico formalizado.

El convenio o instrumento jurídico adecuado incluirá la vigencia temporal de los acuerdos, las condiciones relativas al destino de los bienes inmuebles, los criterios para su adjudicación y el procedimiento que se tiene que seguir para hacer efectivas las cesiones, respetando las normas y los plazos establecidos en esta ley. En todo caso, la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears se reserva la preferencia en el ejercicio de estos derechos. Estos convenios o instrumentos se publicarán en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

La administración o entidad cesionaria que ejerza los derechos de adquisición preferente asumirá íntegramente los gastos que genere la transmisión, así como el pago del precio y otros gastos derivados, directa o indirectamente, de la transmisión.

Corresponde a la cesionaria el ejercicio del derecho, como también el cumplimiento de los trámites establecidos en esta ley y en los acuerdos vigentes subscritos con la administración cedente.

4. La administración o entidad cesionaria destinará el bien adquirido en el ejercicio del derecho de tanteo o de retracto previsto en este precepto a proporcionar viviendas, alojamientos dotacionales o cualquier otra solución habitacional. Este bien inmueble puede ser gestionado directamente o mediante entidades del tercer sector.

Las posteriores transmisiones de estos inmuebles están sujetas al derecho de adquisición preferente de la Administración de la comunidad autónoma, que se ejercerá en la forma y siguiendo el procedimiento previsto en este artículo y en los artículos 26 quinquies y 26 sexies.

5. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente mediante tanteo o retracto, la adquisición de las viviendas o terrenos será siempre por el mismo precio y en las mismas condiciones de adquisición comunicadas para el ejercicio del tanteo o en que efectivamente se haya producido la transmisión en caso de retracto.

Artículo 26 quinquies. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo en las transmisiones entre grandes tenedores respecto a viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales.*

1. El gran tenedor transmisor del bien inmueble notificará al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) la decisión de transmitir la vivienda o el terreno sujetos a derecho de tanteo y retracto previsto en el artículo 26 quater, de acuerdo con el artículo anterior. La notificación, firmada por el transmitente, incluirá, como mínimo, los datos y la documentación acreditativa siguientes:

a) Los datos del gran tenedor titular del bien inmueble objeto de transmisión y del gran tenedor interesado en la adquisición.

b) Los datos de identificación del inmueble y, en su caso, de sus anexos, incluidos los datos catastrales, así como la valoración justificada sobre su estado de conservación. Se aportarán fotografías en las que se puedan apreciar las características del inmueble y de su estado de conservación.

c) La declaración expresa del estado de las cargas, los gravámenes, las limitaciones o las deudas que afecten el inmueble, incluidos los gastos de la comunidad de propietarios.

d) La declaración expresa del estado de ocupación del inmueble, con indicación del título y de las condiciones de la ocupación, en su caso. Se aportarán los documentos contractuales o judiciales acreditativos del estado de ocupación, si el inmueble no se encuentra libre de ocupantes.

e) El precio de la transmisión, con indicación de si están incluidas las cargas, si las hay, y la forma de pago prevista.

f) Cualquier otra condición esencial de la transmisión, como también otra información y documentación complementaria que sea necesaria para la valoración de la situación física, jurídica, urbanística y de ocupación de los inmuebles objeto de transmisión.

2. El derecho de tanteo puede ejercerse en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al de la fecha en que haya tenido entrada en el Registro General del Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) la notificación de la voluntad de transmitir con el contenido

descrito en los anteriores apartados. Este plazo puede ser suspendido o ampliado de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

En cualquier caso, si la notificación del gran tenedor transmisor está incompleta o es defectuosa, se le puede requerir para que la subsane en un plazo que no puede ser superior a veinte días. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo queda en suspenso por el tiempo que transcurra entre la notificación del requerimiento y su cumplimiento efectivo por parte de la persona destinataria, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

El gran tenedor transmitente está obligado a comunicar cualquier cambio que se produzca en la situación física, jurídica, urbanística o de ocupación del inmueble o cualquier otra circunstancia, respecto a la notificación referida en el apartado 1 anterior, que se produzca en el plazo previsto para ejercer el derecho de tanteo. En este caso, el plazo de dos meses para ejercer el derecho de tanteo vuelve a iniciarse a partir de la fecha en que ha tenido entrada en el Registro General del IBAVI la nueva comunicación, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

3. Una vez notificada la decisión de transmitir, el gran tenedor titular está obligado a mostrar el inmueble a la administración o entidad cesionaria del derecho cuando la misma se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspende el plazo de ejercicio del derecho de tanteo hasta la fecha del cumplimiento efectivo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

4. Si se agota el plazo previsto para ejercer el derecho de tanteo y el IBAVI, la administración o la entidad cesionaria no ha notificado su voluntad de ejercerlo, se entenderá que se renuncia a ejercer el derecho con relación a esta transmisión y el gran tenedor titular puede transmitir el inmueble en las mismas condiciones que se hayan notificado y de acuerdo con el régimen que le resulte de aplicación.

El IBAVI, la administración o la entidad cesionaria puede comunicar al gran tenedor transmitente su renuncia a ejercer el derecho de tanteo antes de que finalice el plazo previsto para su ejercicio.

Los efectos liberadores derivados de la notificación de la voluntad de transmitir el bien inmueble y del transcurso del plazo de dos meses para el ejercicio del derecho de tanteo caducan al cabo de seis meses desde que se haya realizado la notificación. Cualquier transmisión que se lleve a cabo una vez transcurrido este plazo requiere una nueva notificación y, si no se realiza, el inmueble se entenderá transmitido sin notificación a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

5. El derecho de tanteo se ejercerá mediante una notificación al gran tenedor transmitente, que recogerá, al menos, el siguiente contenido:

– La identificación de la administración, el ente del sector público o la entidad que ejerce el tanteo.
– Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
– El plazo para formalizar la escritura de compraventa.

Una vez ejercido el derecho de tanteo, los grandes tenedores titulares de los bienes inmuebles sobre los que se ejerce comparecerán ante el notario designado por quien ejerce el derecho con objeto de formalizar la escritura de compraventa a favor del IBAVI, la administración o la entidad cesionaria del derecho en el día y la hora que hayan sido convocados. La formalización del tanteo con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa se llevará a cabo en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la notificación relativa al ejercicio de este derecho.

El gran tenedor transmitente está obligado a comunicar cualquier cambio que se produzca en la situación física, jurídica, urbanística o de ocupación del inmueble o cualquier otra circunstancia respecto a la notificación referida en el apartado 1 anterior que se produzca dentro del plazo previsto para la formalización de la compraventa, una vez ejercido el derecho de tanteo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda y del ejercicio de las correspondientes acciones judiciales por parte de la administración o entidad cesionaria.

Artículo 26 sexies. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto en las transmisiones entre grandes tenedores respecto a viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales.*

1. Los grandes tenedores adquirientes de los bienes inmuebles sujetos al derecho de tanteo y retracto previsto en el artículo 26 quater deben notificar a la Consejería de Movilidad y Vivienda la adquisición efectuada en el plazo de quince días a contar desde el día siguiente de la misma, mediante una comunicación realizada en el Registro General de la Consejería de Movilidad y Vivienda que indique las condiciones previstas en el apartado 1 del artículo anterior y una copia del documento en que se haya formalizado.

2. Se puede ejercer el derecho de retracto en los casos de bienes inmuebles que se hayan transmitido infringiendo lo previsto en el artículo anterior o cuando se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Si, habiéndose efectuado las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se ha omitido cualquiera de los requisitos legales.

b) Si se ha producido la transmisión después de haber caducado los efectos liberadores derivados de la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda o el terreno, o si la transmisión se ha producido antes de que acabe el plazo para ejercer el derecho de tanteo.

c) Si la transmisión se ha realizado en condiciones diferentes de las fijadas por la notificación.

3. Este derecho se ejercerá en el plazo de tres meses a contar a partir del día siguiente al de la fecha en que haya tenido entrada en el Registro General de la Consejería de Movilidad y Vivienda la notificación de la transmisión realizada por el gran tenedor adquirente. Si no se lleva a cabo la notificación, el plazo de tres meses se contará desde que la consejería tenga conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

4. El procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto se iniciará mediante una resolución del consejero de Movilidad y Vivienda o, en su caso, del órgano competente de la cesionaria del derecho, en la que se hará constar la existencia de causa bastante para el ejercicio de este derecho.

Se otorgará al gran tenedor interesado un plazo de audiencia de diez días para que presente las alegaciones que considere oportunas respecto a las causas que motivan el inicio del procedimiento de retracto y para que aporte las facturas y los justificantes de pago de los gastos asociados a la transmisión del bien inmueble y los relativos a los gastos útiles y necesarios que se hayan realizado sobre el inmueble, así como cualquier otra documentación necesaria para ejercer correctamente el retracto.

El plazo para ejercer el derecho de retracto se puede suspender o ampliar de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

5. El gran tenedor titular está obligado a mostrar la vivienda o el terreno a la administración cuando la misma se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspende el plazo para ejercer el derecho de retracto hasta la fecha de su cumplimiento efectivo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

6. El derecho de retracto se ejerce mediante una notificación al gran tenedor adquiriente que recogerá, al menos, el siguiente contenido:

– La identificación de la administración, del ente del sector público o de la entidad que ejerce el derecho.
– Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
– El detalle de los gastos que se estiman asociados a la transmisión del bien inmueble o que se consideran útiles y necesarios.
– El plazo para formalizar la escritura de compraventa.

7. La formalización de la adquisición corresponde a la Administración de la comunidad autónoma, a la administración o al ente al que se haya cedido el derecho de retracto. En caso de ejercicio del derecho de retracto por parte de la Administración de la comunidad autónoma, el IBAVI formalizará la adquisición del bien o bienes inmuebles objeto de retracto, a propuesta del consejero de Movilidad y Vivienda.

8. Una vez ejercido el derecho de retracto, los grandes tenedores titulares de los bienes inmuebles sobre los que se ejerce comparecerán ante el notario designado por el IBAVI, la administración o la entidad cesionaria del derecho de retracto, con objeto de formalizar la escritura de compraventa, en el día y la hora en que hayan sido convocados. La formalización del retracto con el correspondiente otorgamiento de la escritura pública de compraventa se llevará a cabo en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la notificación relativa al ejercicio de este derecho.

CAPÍTULO II

De la promoción

Artículo 27. *Ayudas o prestaciones en materia de vivienda.*

1. Las administraciones públicas desarrollarán todas las actuaciones necesarias a fin de que las ayudas en materia de vivienda previstas en los planes y la normativa estatal estén al alcance de todas las personas y para que se facilite su tramitación. Reglamentariamente se establecerán los plazos de resolución, que permitirán una tramitación ágil y efectiva para poder dar respuesta a las necesidades planteadas. Asimismo, pueden establecer un sistema de ayudas propio para facilitar el acceso a la vivienda o a la rehabilitación, o para paliar situaciones de dificultad del mantenimiento de los suministros básicos, entre otras.

2. Las ayudas públicas orientadas a garantizar el acceso a la vivienda se establecerán siempre de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Ingresos totales de la unidad familiar o de convivencia.
b) Patrimonio de la unidad familiar o de convivencia.
c) Número de miembros de la unidad familiar o de convivencia.
d) Sectores preferentes, tal y como se definen en la legislación específica.
e) El precio de referencia del mercado de alquiler de vivienda por distritos, barrios, municipios o islas, según el caso.

3. Las características, las condiciones de otorgamiento, las personas beneficiarias, las compatibilidades y los otros aspectos de las ayudas mencionadas se desarrollarán por medio del correspondiente instrumento que los regule.

Artículo 27 bis.

Las convocatorias de subvenciones y ayudas en materia de vivienda podrán incluir, como requisito para tener la condición de beneficiario, no haber sido condenado por delitos penales de violación de domicilio y/o usurpación en los últimos cinco años a la fecha de la convocatoria. La forma de acreditar que cumplen con este requisito será mediante un certificado de antecedentes penales actualizado en la fecha que se determine en la convocatoria.

Artículo 28. *Programa de cesión de viviendas.*

1. Las administraciones, en el ámbito de sus competencias, crearán programas específicos de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas desocupadas a ponerlas en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la administración pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

2. Se podrán suscribir convenios para gestionar los programas de cesión de viviendas con los consejos insulares, con entes locales o con entidades privadas especializadas en la materia.

Artículo 29. *Viviendas de inserción.*

Las administraciones públicas velarán para que los servicios sociales de las diferentes administraciones y las entidades sin ánimo de lucro que llevan a cabo actividades y

programas de inserción social puedan disponer de un volumen de viviendas de inserción suficiente para atender las necesidades de los sectores de la población que lo requieren.

Artículo 30. *Convenios de colaboración con grandes tenedores.*

1. Las administraciones, en el ámbito de sus competencias, pueden suscribir convenios de colaboración con los grandes tenedores, de acuerdo con la definición que hace esta ley, con el fin de incrementar la oferta de alternativas de vivienda que permita dar una respuesta adecuada a la necesidad de alojamiento.

2. Los convenios de colaboración pueden incluir otras prestaciones, incluso de naturaleza económica o financiera, dirigidas a incrementar la oferta de alternativas de vivienda, o el acceso a estas, a cargo de las entidades que los suscriban.

Artículo 31. *Actuaciones preventivas.*

Las administraciones competentes impulsarán políticas orientadas a erradicar las situaciones de sobreocupación y de infravivienda, y a potenciar la incorporación en el mercado de las viviendas desocupadas.

En relación con los expedientes resultantes de las inspecciones de viviendas donde se detecte la necesidad de intervención de los respectivos servicios sociales locales, deberá informarse a los mismos y podrán contar con el adecuado informe de los servicios sociales del IBAVI.

CAPÍTULO III

Acompañamiento a la ciudadanía en materia de vivienda

Artículo 32. *Servicio de acompañamiento en materia de vivienda.*

1. Se crea el Servicio de acompañamiento en materia de vivienda, adscrito al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), de acceso universal y gratuito.

2. El funcionamiento de este servicio de ámbito autonómico será independiente respecto a los que hayan creado o puedan crear los entes locales en el ámbito de sus competencias.

3. La organización y el funcionamiento de este servicio se establecerán en la oportuna normativa de desarrollo.

Artículo 33. *Funciones del Servicio de acompañamiento en materia de vivienda.*

1. El Servicio de acompañamiento en materia de vivienda ofrece un asesoramiento voluntario y gratuito a las personas físicas en los procesos de acceso a la vivienda y de defensa de esta.

2. El Servicio de acompañamiento proporcionará, como mínimo, acompañamiento social, en su caso, asesoramiento jurídico y técnico especializado y personalizado en relación con:

a) Las situaciones de pérdida o de dificultad en el pago de las obligaciones económicas vinculadas a la vivienda habitual: sobreendeudamiento, reestructuración de la deuda hipotecaria, impago o retraso en el pago de las cuotas hipotecarias o las rentas del alquiler y dación en pago de la vivienda habitual.

b) Las obligaciones precontractuales y las posibles cláusulas abusivas en la financiación, el arrendamiento o la compraventa de viviendas, con traslado posterior de las incidencias detectadas a la administración competente en materia de consumo.

c) El alquiler o la compra de una vivienda.

d) La información sobre las ayudas existentes en materia de vivienda.

e) El acompañamiento, el asesoramiento y la gestión relativa a la garantía del mantenimiento de los suministros básicos.

f) La financiación relacionada con la vivienda.

Artículo 34. *Convenios o acuerdos de colaboración.*

El Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) gestionará este servicio y podrá suscribir convenios o acuerdos de colaboración con los ayuntamientos, los consejos insulares, así

como con el resto de administraciones públicas, las asociaciones, los colegios profesionales y otras entidades sin ánimo de lucro para la prestación del servicio de acompañamiento. Este servicio actuará de manera independiente a aquellas iniciativas que puedan poner en marcha en materia de vivienda otras administraciones públicas y entidades privadas sin ánimo de lucro, por lo que se buscarán las fórmulas más adecuadas para coordinar los esfuerzos y complementar el asesoramiento que en materia de vivienda se ofrezca gratuitamente a la ciudadanía.

Artículo 35. *Servicio de vivienda desocupada.*

1. Se crea la Oficina de vivienda desocupada.
2. La Oficina de vivienda desocupada llevará el registro de viviendas desocupadas de las Illes Balears que establece el artículo 38 de esta ley y el seguimiento del estado de cada una de estas. Igualmente, la oficina impulsará la ocupación para alquiler, cesión de uso u otros mecanismos alternativos de estos inmuebles y funcionará como intermediario entre propietarios y arrendatarios.
3. El Instituto Balear de la Vivienda puede suscribir convenios o acuerdos con los ayuntamientos y los consejos insulares para colaborar en la recogida de datos y en la puesta en marcha de la intermediación entre propietarios y arrendatarios.

CAPÍTULO IV

De las viviendas desocupadas

Artículo 36. *La vivienda desocupada.*

1. Se entiende por vivienda desocupada la que permanece deshabitada de manera continuada durante un tiempo superior a dos años, sin ninguna causa que justifique su desocupación, según establece esta ley y la normativa de desarrollo.
2. Se considera que hay una causa justificada para la desocupación continuada en los siguientes casos:

a) Que la vivienda esté pendiente de la resolución de algún litigio que afecte a los derechos derivados de la propiedad.
b) Que la vivienda esté ocupada ilegalmente.
c) Que la vivienda esté gravada con algún derecho real o carga que impida ocuparla.
d) Que sea una vivienda de segunda residencia, siempre que no se encuentre en un área declarada de emergencia habitacional o que no pertenezca a un gran tenedor de viviendas.
e) En los supuestos de traslado de domicilio por motivos laborales, de estudios, de salud, de dependencia o de emergencia social, acreditados debidamente.
f) Que haya otras causas, diferentes de las anteriores, debidamente acreditadas que impidan de forma justificada la ocupación de la vivienda.

3. Los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de dar cumplimiento a la función social de la misma mediante su uso habitacional efectivo. El incumplimiento de la referida obligación durante un tiempo superior a dos años, acreditada con la inscripción de la vivienda en el Registro de viviendas desocupadas, será causa bastante de interés social para proceder a la expropiación forzosa del uso temporal de aquellas viviendas que se encuentren inscritas en el Registro, siempre que se den las circunstancias establecidas en el artículo 42 de esta Ley y conforme al procedimiento establecido en la legislación sobre expropiación forzosa.
4. La transmisión entre grandes tenedores de las viviendas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas está sujeta al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la comunidad autónoma. Este derecho de adquisición preferente está vigente mientras las viviendas se mantienen inscritas en el Registro de viviendas desocupadas y afecta a la primera y posteriores transmisiones de la vivienda. Para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto son de aplicación los artículos 26 quater, 26 quinquies y 26 sexies.

Artículo 37. *Medidas para evitar la desocupación.*

1. La consejería competente en materia de vivienda, en coordinación con los consejos insulares y las administraciones locales, impulsará políticas de fomento para potenciar la incorporación en el mercado, preferentemente en régimen de alquiler, de las viviendas desocupadas. Con esta finalidad, velará para evitar situaciones de desocupación de viviendas y aprobará los correspondientes programas de inspección.

2. A estos efectos, se podrán adoptar, entre otras, las siguientes medidas:

a) El fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para poder ser alquiladas.

b) Los programas de cesión de las viviendas desocupadas a la administración pública a fin de que las gestione en régimen de alquiler mediante un acuerdo con respecto a las condiciones de la cesión y el pago de la renta.

c) Medidas de carácter fiscal.

3. Se podrán adoptar las medidas establecidas en la legislación vigente con el fin de evitar un uso inadecuado de las viviendas.

Artículo 38. *Registro de viviendas desocupadas.*

1. Se crea el Registro de viviendas desocupadas, de carácter administrativo, autonómico y bajo la dependencia orgánica de la consejería competente en materia de vivienda, mediante su adscripción a la dirección general competente en esta materia.

2. Este registro tiene por objeto el control y el seguimiento de las viviendas que se encuentren en situación legal de desocupación y correspondan, por cualquier título, a grandes tenedores de vivienda.

3. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro, así como todas las disposiciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento. Mientras no se haya aprobado esta normativa, será aplicable lo que se establece en los siguientes artículos.

Artículo 39. *Inscripción en el Registro.*

1. Los grandes tenedores de vivienda tienen la obligación de comunicar a la Consejería de Movilidad y Vivienda sus viviendas desocupadas para que se inscriban en el Registro.

2. En la comunicación de viviendas desocupadas se hará constar, como mínimo, su situación; su precio de adquisición o de adjudicación; su superficie útil; si es una vivienda libre o con protección pública y, en este caso, si es de régimen de venta o de alquiler; el título legal de adquisición y, en su caso, la fecha de la ejecución o dación en pago; y la referencia catastral de la vivienda.

3. Las situaciones de desocupación de viviendas que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley se comunicarán a la Consejería de Movilidad y Vivienda en el plazo de un mes.

4. Los grandes tenedores de vivienda tienen la obligación de comunicar a la Consejería de Movilidad y Vivienda cualquier cambio con respecto a su situación. En caso de cambio de la titularidad del inmueble se hará constar en la comunicación, como mínimo, el nombre y el número de identificación fiscal del nuevo titular, aportándose la acreditación documental del cambio.

5. La transmisión de viviendas desocupadas mediante cualquier título entre grandes tenedores no interrumpe ni reinicia el cómputo del plazo de dos años necesario para considerarlas desocupadas a los efectos previstos en esta ley.

Artículo 40. *Actuaciones de inspección.*

1. Con el fin de poder hacer efectivo el derecho de acceso a la vivienda a la ciudadanía de las Illes Balears, especialmente a las personas que se encuentran en situaciones de especial vulnerabilidad, la Consejería de Movilidad y Vivienda llevará a cabo todas las actuaciones inspectoras y comprobaciones que sean necesarias para determinar si las viviendas efectivamente desocupadas constan en el Registro.

A tal efecto, los grandes tenedores de vivienda tienen la obligación de facilitar la información o la documentación requerida por la administración y permitir, en todo momento, el acceso a las viviendas mencionadas a los agentes inspectores y al personal facultativo adscrito a la Consejería de Movilidad y Vivienda.

2. Esta inscripción en el Registro la efectuará de oficio la administración en caso de que se identifiquen viviendas desocupadas no inscritas, con independencia de la sanción que pueda corresponder.

Artículo 41. *Obligación de colaboración.*

1. Con el fin de acreditar la desocupación de una vivienda, la consejería competente en materia de vivienda, y los consejos insulares y ayuntamientos, dentro de su ámbito territorial y competencial, pueden pedir la colaboración a cualquier persona física o jurídica que pueda aportar información.

En particular, están obligados a prestar colaboración:

a) Las compañías suministradoras y las entidades gestoras de los servicios de agua, gas, electricidad o telecomunicaciones en relación con los consumos anormales de los servicios suministrados.

b) Las entidades locales respecto del censo o el padrón municipal.

c) Los funcionarios públicos en relación con los actos, las escrituras u otros documentos, a fin de conocer al titular de la vivienda.

d) Las personas físicas o jurídicas relacionadas con la promoción y la intermediación inmobiliaria con respecto a la información que sea relevante para determinar el destino o el uso de las viviendas.

e) Las comunidades de propietarios y los administradores de fincas.

f) Los grandes tenedores de vivienda.

2. Se considerará que hay consumos anormales de los servicios suministrados cuando no se justifique el consumo mínimo de agua, gas y electricidad que corresponde a una persona para un uso residencial. Mientras no se produzca el desarrollo reglamentario, se considerará consumo mínimo la tercera parte del consumo medio de agua, electricidad y gas por persona según los datos facilitados por la empresa suministradora.

Artículo 42. *Cesión de viviendas desocupadas de grandes tenedores.*

1. Los grandes tenedores que dispongan de inmuebles inscritos en el Registro de viviendas desocupadas cederán su gestión al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), por el plazo mínimo establecido para un alquiler de vivienda habitual en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes, siempre que se verifiquen las siguientes circunstancias objetivas:

a) Cuando exista una necesidad objetiva de vivienda o se den dificultades de acceso a la misma por parte de la ciudadanía, anteponiendo el interés público general al particular del gran tenedor, hecho que se entenderá acreditado siempre que existan personas inscritas en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas cuyas peticiones no se puedan atender con el parque de vivienda pública disponible.

b) Cuando las medidas adoptadas por las diferentes administraciones públicas para resolver los problemas de acceso a la vivienda no sean suficientes para atender la necesidad objetiva de vivienda, se podrá exigir a los grandes tenedores la cesión de viviendas desocupadas.

2. Se garantizará en todo caso una justa compensación a los grandes tenedores por las viviendas desocupadas que se cedan al IBAVI, que puede ser superior a la renta de alquiler que pague el arrendatario de la vivienda. Esta compensación se calculará de acuerdo con la legislación estatal en materia de expropiación forzosa.

3. El número de solicitudes inscritas en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas que no se hayan podido atender durante el último año constituye el límite máximo del número de viviendas desocupadas sobre las que se puede reclamar su cesión al IBAVI.

4. La cesión de viviendas desocupadas queda limitada por las disponibilidades presupuestarias del IBAVI.

5. Se determinará reglamentariamente el procedimiento para reclamar esta cesión de viviendas desocupadas de acuerdo con las mencionadas condiciones, que podrá definir el modelo de contrato y el resto de las condiciones aplicables a la cesión.

6. Los grandes tenedores de vivienda tienen la obligación de facilitar la información o documentación requerida por la administración y permitir, en todo momento, el acceso a las viviendas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas a los agentes inspectores y al personal facultativo adscrito a la Consejería de Movilidad y Vivienda.

CAPÍTULO V

De la garantía del mantenimiento de los suministros básicos

Artículo 43. *Concepto.*

1. Sin perjuicio de las competencias estatales o de otras administraciones en esta materia, la administración autonómica podrá adoptar las medidas y los planes que se consideren convenientes.

2. Se establecerán reglamentariamente las situaciones de mantenimiento de los suministros básicos teniendo en cuenta, como mínimo, los ingresos y los gastos de la unidad de convivencia, el número de miembros y las situaciones de discapacidad y dependencia reconocidas.

3. También se podrán aplicar las medidas de protección que se regulen en los casos en que, aunque no se cumpla el requisito de ingresos, ocupe la vivienda alguna persona afectada por dependencia energética, como es el caso de las personas que para sobrevivir necesitan máquinas asistidas.

4. Reglamentariamente se establecerán las condiciones necesarias a la hora de garantizar el mantenimiento de los suministros básicos.

Artículo 44. *Fondo de atención solidaria de suministros básicos.*

Se crea el Fondo autonómico para la atención solidaria de suministros básicos con el fin de dar apoyo a los diferentes servicios sociales que atienden las unidades familiares para hacerse cargo de los compromisos de pago de los servicios de suministro de agua, electricidad o gas.

Este Fondo autonómico se desarrollará por reglamento y se nutrirá, entre otras, de las aportaciones que hagan las empresas suministradoras y de las administraciones públicas competentes en esta materia.

Artículo 45. *Protocolos de actuación.*

1. Se establecerá un protocolo de actuación con el fin de coordinar las actuaciones de las familias afectadas, los servicios sociales, las empresas energéticas y otras administraciones, que permita garantizar el acceso a los suministros básicos de agua potable, gas y electricidad a las familias en riesgo de exclusión, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente, así como los correspondientes descuentos o tarifas reguladas a los que tengan derecho según su situación.

2. En todo caso, cuando la empresa suministradora tenga que hacer un corte por impago de suministro en una vivienda, lo comunicará a la persona interesada, y, en su caso, al organismo competente de la comunidad autónoma de las Illes Balears, de acuerdo con la normativa aplicable, que dará traslado a los respectivos servicios sociales municipales. En caso de que se cumplan los requisitos establecidos por la normativa, la empresa suministradora no procederá a la suspensión del suministro y se podrán aplicar las ayudas necesarias establecidas con la finalidad de no generar una deuda a la persona o unidad familiar. A través del fondo de atención solidaria de suministros básicos se atenderá el pago a la empresa suministradora de los importes adeudados siempre que se verifique la situación de déficit de los suministros básicos.

3. Las empresas comercializadoras informarán de forma regular al órgano competente en materia de servicios sociales, de aquellos suministros de electricidad de personas físicas en la residencia habitual con potencia contratada igual o inferior a 10 kW en los que se

hayan detectado impagos, junto con la fecha a partir de la que podría suspenderse el suministro de electricidad para que puedan adoptarse las medidas necesarias.

4. Las ayudas en el pago de la factura del consumo energético se concederán tanto para evitar el corte del suministro como para restaurarlo en el supuesto de haberlo interrumpido.

5. En caso de suministros en situación de fraude, las administraciones y las empresas suministradoras trabajarán conjuntamente para regularizar la situación del suministro y eliminar posibles riesgos en las personas o las instalaciones.

6. Las empresas suministradoras informarán a la persona afectada, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de la normativa existente en materia de garantía del mantenimiento de los suministros básicos, así como de la posibilidad de acogerse a tarifas reguladas y/o de percibir el bono social.

Artículo 46. *Gastos por desconexión y reconexión de suministros de gas natural en situaciones que impliquen la necesidad de garantía del mantenimiento de los suministros básicos.*

A los efectos del artículo 50 sobre gastos de desconexión y reconexión del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, se considerará que los cortes de suministro de gas, en el caso de consumidores en una situación que implique la necesidad de garantía del mantenimiento de los suministros básicos, no serán considerados cortes justificados e imputables al consumidor. Esta condición implicará que no puede imputarse a los consumidores vulnerables económicamente una cantidad equivalente al doble de los derechos de enganche vigentes por compensación de los gastos de desconexión. La situación de necesidad de garantía del mantenimiento de suministros básicos deberá ser acreditada ante la compañía suministradora de gas mediante informe de la administración competente en servicios sociales.

Artículo 47. *Acuerdos o convenios de colaboración.*

Las administraciones públicas podrán establecer acuerdos o convenios con las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas, y con los diferentes servicios sociales, para dotar el Fondo establecido en el artículo 44 de esta ley y para garantizar el establecimiento de procesos de gestión, así como que las ayudas establecidas en este fondo sirvan para atender los pagos que permitan evitar los cortes de suministro o que se apliquen descuentos en el coste de los consumos mínimos.

Artículo 48. *Obligación de información.*

Las empresas suministradoras informarán, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de la normativa existente relativa a la garantía del mantenimiento de los suministros básicos.

TÍTULO V

Mesa Autonómica de la Vivienda

Artículo 49. *Definición.*

La Mesa Autonómica de la Vivienda es el órgano colegiado de colaboración entre las diferentes administraciones públicas y de participación de las asociaciones y los agentes sociales implicados en el sector de la vivienda.

Artículo 50. *Función.*

Es función de la Mesa Autonómica de la Vivienda el asesoramiento no preceptivo a solicitud de su presidente sobre las siguientes cuestiones:

a) La colaboración, la información y la proposición de criterios referentes al ámbito de la vivienda en las Illes Balears.

b) El conocimiento y la información sobre proyectos de disposiciones generales que afectan a la vivienda.

c) La promoción de iniciativas relativas a la mejora del sector de la vivienda.

d) El estudio de fórmulas nuevas y creativas para atender la problemática de los jóvenes, de las personas con discapacidades y de otros colectivos.

e) La formulación de propuestas con el fin de garantizar el derecho a una vivienda digna.

f) Aquellas otras cuestiones que le sean encomendadas por el consejero competente en materia de vivienda.

g) Fomentar y garantizar la participación de la sociedad civil en las políticas de vivienda.

h) Ejercer de comisión de seguimiento de esta ley y de observatorio de las políticas y del estado del derecho a la vivienda en las Illes Balears, con producción de informes y datos cuantitativos y cualitativos semestrales.

Artículo 51. *Desarrollo reglamentario.*

1. Se establecerá reglamentariamente la composición, el funcionamiento y la organización de la Mesa Autonómica de la Vivienda, de acuerdo con lo que establece este título y teniendo en cuenta la normativa sobre órganos colegiados.

2. Como mínimo, entre sus participantes se deberá garantizar la presencia de las entidades y los grupos de la sociedad civil que defienden los derechos fundamentales, especialmente el derecho a la vivienda digna y adecuada.

TÍTULO VI

Mesa para la garantía del mantenimiento de los suministros básicos

Artículo 52. *Definición.*

La Mesa para la garantía del mantenimiento de los suministros básicos es el órgano de consulta no preceptiva, debate y asesoramiento en esta materia, adscrito a la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, que tiene que actuar como órgano colegiado, de colaboración entre las diferentes administraciones públicas y de participación de las asociaciones y agentes sociales implicados en el sector de la energía, la vivienda, el consumo y los servicios sociales.

Artículo 53. *Función.*

Es función de la Mesa para la garantía del mantenimiento de los suministros básicos el asesoramiento no preceptivo a los órganos competentes en las siguientes cuestiones:

a) La colaboración, la información y la proposición de criterios y actuaciones referentes al ámbito relativo a la garantía del mantenimiento de los suministros básicos en las Illes Balears.

b) El diagnóstico de la situación actual de los hogares de las Illes Balears con respecto a la garantía del mantenimiento de los suministros básicos.

c) La promoción y el seguimiento de iniciativas relativas a la mejora del acceso asequible por parte de los hogares de las Illes Balears a la electricidad o al gas o a ambos recursos al mismo tiempo, como la mejora de la información disponible para la ciudadanía en materia de tarifas energéticas, ahorro energético o acceso al bono social.

d) La información a los órganos competentes sobre los protocolos que tienen que seguir las empresas comercializadoras y suministradoras de energía y las administraciones públicas de las Illes Balears ante potenciales cortes de suministro energético por motivos de impago por falta de recursos.

e) La información desde la perspectiva relativa a la garantía del mantenimiento de los suministros básicos y del derecho al acceso a la energía sobre las cuestiones tratadas en el Consejo Asesor de la Energía y en el Consejo Balear de Consumo.

f) Aquellas otras cuestiones que le sean encomendadas por el consejero competente en materia de energía.

Artículo 54. *Desarrollo reglamentario.*

Se establecerán reglamentariamente la composición, el funcionamiento y la organización de la Mesa para la garantía del mantenimiento de los suministros básicos, de acuerdo con lo que establece este título y teniendo en cuenta la normativa sobre órganos colegiados.

TÍTULO VII

De las fianzas de arrendamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 55. *Obligación del depósito de fianzas.*

1. Las personas o las entidades arrendadoras de fincas urbanas destinadas tanto a vivienda como a otros usos depositarán en el organismo o el ente al que se atribuya la gestión, la fianza en metálico, de acuerdo con lo que establece la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

2. La obligación anterior y el depósito mismo de la fianza son exigibles y permanecen durante el tiempo de vigencia de los contratos correspondientes, sin devengo de interés y en las siguientes cuantías:

a) Una mensualidad de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

b) Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento por uso diferente al de vivienda.

3. Cuando sea exigible la prestación de fianzas para formalizar contratos que afecten a fincas urbanas en garantía del pago del precio del servicio prestado en virtud del contrato, las empresas de suministros y servicios complementarios estarán obligadas, con independencia del número de abonados y de la importancia de los núcleos de población, a depositar este importe en el organismo o ente al que la comunidad autónoma haya atribuido su gestión.

Artículo 56. *Naturaleza y realización del depósito.*

1. El depósito obligatorio de las fianzas tiene la consideración de ingreso de derecho público del ente al que la comunidad autónoma haya atribuido o atribuya su gestión.

2. Los depósitos a que hace referencia el artículo anterior serán gratuitos y no devengarán intereses.

3. El importe de las fianzas depositadas se destinará a inversiones para la promoción, la construcción y la rehabilitación de viviendas protegidas; a actuaciones directas en cascos antiguos o sujetas a procesos de renovación urbana; a medidas de fomento del alquiler; a la financiación de políticas de fomento del derecho a la vivienda, y a la financiación del servicio de acompañamiento en materia de vivienda, siempre que se garantice la devolución de las fianzas que sean reclamadas en el plazo y la forma apropiados, con el porcentaje de reserva establecido por decreto.

4. Se determinarán reglamentariamente las formas de depósito, mediante ingreso directo o mediante concierto, como también el lugar, la forma y el plazo y el resto de disposiciones necesarias para su verificación, así como también para su devolución.

Artículo 57. *Ejecutividad.*

La Conselleria competente en materia de vivienda puede utilizar la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas y de las sanciones que se deriven del incumplimiento de la obligación de depósito.

Artículo 58. *Registro de fianzas de contratos de arrendamiento.*

1. Se crea el Registro de fianzas de contratos de arrendamiento de fincas urbanas de las Illes Balears, de carácter administrativo, que depende del organismo o ente al que se atribuye la gestión de las fianzas, en el que se inscribirán los datos correspondientes a los contratos de arrendamiento de viviendas, locales, negocios y de suministros o servicios complementarios, respecto de inmuebles situados en las Illes Balears, cuyas fianzas tienen que ser objeto de depósito preceptivo, según esta ley.

2. Se establecerá reglamentariamente su funcionamiento, el procedimiento de inscripción, rectificación y cancelación, así como cualesquiera otras disposiciones que sean necesarias, y teniendo en cuenta la normativa aplicable en materia de confidencialidad y protección de datos de carácter personal.

Artículo 59. *Exigibilidad pública.*

Las administraciones públicas competentes exigirán en todo su ámbito de actuación la acreditación del depósito de fianza, en todos los trámites y gestiones en que se tenga que presentar un contrato de alquiler.

No es exigible la acreditación del depósito de la fianza para solicitar, tramitar y conceder las ayudas para el alquiler que se otorguen a favor de los arrendatarios y que sean convocadas por cualquier administración pública de las Illes Balears. Esto no exime de la obligación de los arrendadores de depositar las fianzas de contratos de alquiler de vivienda, cuyo incumplimiento constituye una infracción administrativa tipificada en esta ley.

Artículo 60. *Exigibilidad privada.*

Las compañías y las entidades suministradoras de agua, electricidad, gas, telecomunicaciones y otros servicios de consumo continuado vinculados a las viviendas, locales y edificios, exigirán a los arrendatarios la presentación del contrato de alquiler en vigor, previamente a llevar a cabo cualquier alta o cambio de titularidad.

Artículo 61. *Escritura pública e inscripción registral.*

(Derogado).

TÍTULO VIII

De las viviendas protegidas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 62. *Viviendas protegidas.*

1. Se consideran viviendas protegidas las que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones mientras dure la vigencia de su calificación o declaración:

a) Las viviendas con calificación de protección oficial, tanto si son de promoción pública como privada, al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, y las declaradas expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, sea cual sea la fecha de la declaración.

b) Las viviendas que cumplan con los requisitos o baremos de protección pública que se determinarán reglamentariamente para otros títulos habilitantes de uso de la vivienda que se quieran impulsar y priorizar, como la cesión de uso, el derecho de superficie u otros.

2. En todo caso, a fin de que una vivienda sea calificada como protegida tiene que cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Tiene que destinarse a domicilio habitual y permanente, sin que pueda ser destinada a segunda residencia o a cualquier otro uso, salvo las excepciones que se puedan establecer reglamentariamente.

b) Tiene que estar sometida a un precio máximo de venta y renta en función de la superficie útil total de la vivienda y del resto de requisitos que se puedan establecer reglamentariamente.

3. También tienen la consideración de protegidos todos los elementos, como garajes, trasteros, locales y otros elementos asimilables, que a este efecto se incluyan o consten en la calificación definitiva de vivienda protegida correspondiente.

Artículo 63. *Tipo de promoción.*

1. Las viviendas protegidas pueden ser de promoción pública o privada.

2. Es promoción pública la llevada a cabo por administraciones públicas y empresas o entidades públicas.

3. Es promoción privada la llevada a cabo por personas físicas o jurídicas privadas, incluidas las promociones llevadas a cabo por medio de convenios de colaboración entre entidades del sector público y promotores privados.

Artículo 63 bis. *Índice de intensidad residencial para vivienda protegida.*

El índice de intensidad de uso residencial para un solar en suelo urbano cuando el techo que se destine a uso residencial sea todo para vivienda protegida será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial.

Artículo 64. *Calificación de vivienda protegida.*

1. Para que una vivienda pueda ser reconocida como vivienda protegida es necesario obtener la correspondiente calificación de vivienda protegida. Los anexos no vinculados o los locales que no estén calificados no tienen la condición de protegidos y, por lo tanto, se consideran libres, a todos los efectos.

2. La calificación es la declaración administrativa por la que una vivienda, un anexo o un local puede tener acceso a los beneficios y asume las limitaciones propias del régimen de protección correspondiente. En el ámbito territorial de las Illes Balears podrá ser calificada como vivienda protegida cualquier vivienda que reciba algún tipo de beneficio de carácter público en su promoción o construcción, independientemente de la existencia de ayudas al promotor o al adquirente.

3. Las viviendas protegidas no pueden estar ocupadas ni usadas hasta que no hayan obtenido la calificación definitiva, salvo las excepciones que se puedan establecer reglamentariamente.

4. Los promotores de viviendas protegidas están obligados a entregar a los adquirentes una copia compulsada de la calificación definitiva en el acto de la firma del contrato o de la escritura. Asimismo, deben conservar la calificación definitiva a disposición de los adquirentes.

5. Con respecto a las viviendas protegidas, la calificación definitiva expedida por la consejería competente en materia de vivienda sustituye la cédula de habitabilidad en primera ocupación.

Artículo 64 bis. *Régimen de acceso a vivienda de protección oficial.*

a) Personas beneficiarias.

1. Pueden acceder a una vivienda de protección oficial las personas que, careciendo de una vivienda en propiedad, acrediten los ingresos que se concreten mediante acuerdo del Consejo de Gobierno y cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan para el acceso a este tipo de viviendas, debiendo estar inscritas en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas.

No se pueden adjudicar viviendas protegidas a personas que hayan sido condenadas por delitos penales de allanamiento de morada y/o usurpación en los cinco años anteriores a

la fecha de inscripción. Este requisito se acreditará mediante un certificado de antecedentes penales.

2. En los casos de liquidación del régimen económico matrimonial y de parejas de hecho legalmente constituidas, cuando la vivienda que les hubiera sido adjudicada se atribuya a uno de los cónyuges, no será necesario el cumplimiento de estos requisitos.

3. En los supuestos de adquisiciones mortis causa, entendiéndose incluidos en este supuesto los pactos sucesorios, cuando la nueva persona propietaria no cumpla las condiciones y los requisitos específicos para acceder a una vivienda sujeta a algún régimen de protección, la transmitirá o arrendará en el plazo de dos años a quien cumpla las condiciones establecidas en la normativa para adquirirla o arrendarla con las mismas condiciones.

Cuando el derecho de adquisición de la vivienda por sucesión mortis causa se refiera a una persona menor no emancipada, no le será aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. En el supuesto de que, después de producida la adjudicación de la vivienda de protección oficial de promoción pública y antes de la firma del correspondiente contrato, muera la persona adjudicataria, se pueden subrogar en esta condición de persona adjudicataria los miembros de la unidad familiar o de convivencia que figuren en la solicitud formulada, y se aplicará, en su caso, y a efectos de designar a la persona adjudicataria, el orden de prelación establecido en la legislación de arrendamientos urbanos.

b) Situaciones excepcionales en el régimen de acceso.

1. Excepcionalmente, pueden acceder a una vivienda de protección oficial las personas que sean propietarias de otra vivienda cuando esté sujeta a expediente de expropiación forzosa, las personas separadas o divorciadas que se encuentren al corriente en el pago de las pensiones alimentarias y compensatorias y que hayan sido privadas del uso de la vivienda por sentencia o convenio regulador y las que ocupen alojamientos provisionales como consecuencia de actuaciones de emergencia o remodelaciones urbanas que impliquen la pérdida de su vivienda.

2. También pueden adquirir por dación en pago una vivienda de protección oficial las entidades de crédito que, respecto a las viviendas, hubieran formalizado un préstamo hipotecario, con el fin de evitar mayores gastos a los propietarios, con la obligación de destinarlos exclusivamente a la finalidad y a los destinatarios que determine el régimen jurídico aplicable a aquellas, de conformidad con lo que se prevé en su calificación como viviendas de protección oficial.

Artículo 65. *Visado.*

1. Los contratos de compraventa en primeras transmisiones y los contratos de arrendamiento de las viviendas protegidas así como de sus anexos se presentarán para ser visados ante la consejería competente en materia de vivienda en el plazo de treinta días a contar desde su formalización.

1.bis. En las segundas y posteriores transmisiones, el adquirente deberá presentar una declaración responsable del cumplimiento de los requisitos establecidos para la adquisición de viviendas protegidas, ante la misma consejería y en el plazo indicado en el apartado anterior.

2. También será preceptivo el visado cuando se trate de constituir o transmitir cualquier derecho o cesión total o parcial del uso de la vivienda protegida por cualquier título admitido en derecho.

3. Los obligados a presentar la solicitud de visado son los promotores, en la primera transmisión, y, en caso de arrendamiento u otros derechos, la parte arrendadora o titular de la vivienda.

4. El visado tiene por objeto comprobar que se cumplen los requisitos para la adquisición o el arrendamiento de una vivienda protegida y sus anexos vinculados.

5. Se establecerán reglamentariamente los requisitos y las cláusulas obligatorias que tengan que contener los actos y contratos de primeras y posteriores transmisiones o cesiones de uso, por cualquier título admitido en derecho, de viviendas protegidas y sus anexos vinculados o locales.

6. Los contratos que no hayan sido visados o para los que no se haya presentado la preceptiva declaración responsable no podrán ser elevados a escritura pública ni ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 65 bis. *Prohibición de subarriendo o cesión de uso.*

Las viviendas protegidas no pueden ser objeto de subarrendamiento ni de cesión de uso total o parcial sin autorización de la administración competente.

Artículo 66. *Duración del régimen legal de protección.*

La duración del régimen de protección de las viviendas protegidas, tanto si son de promoción pública como privada, que sean calificadas a partir de la entrada en vigor de esta ley es permanente, sin posibilidad de descalificación voluntaria.

Artículo 67. *Inscripción registral y escritura pública.*

1. Los promotores de viviendas protegidas están obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de la calificación definitiva, los contratos de compraventa formalizados con anterioridad a la calificación definitiva. Si la compraventa tiene lugar después de la concesión de la calificación definitiva, el plazo de tres meses se contará desde la firma del contrato.
2. Los promotores de viviendas protegidas están obligados a inscribir en el Registro de la Propiedad la calificación definitiva de las viviendas. En las notas simples que se emitan se hará constar expresamente el número de expediente de la promoción de vivienda protegida y la fecha de la calificación definitiva.

Artículo 68. *Publicidad.*

1. Durante la construcción de las viviendas protegidas se expondrá en lugar visible y accesible un cartel en que se indique que la promoción está acogida al régimen de vivienda protegida. Sus dimensiones y otros requisitos que se tienen que incluir en el cartel se determinarán reglamentariamente.
2. En la publicidad de venta o alquiler que se efectúe a través de cualquier medio de comunicación o difusión se indicará el régimen legal al que están acogidas las viviendas, su superficie útil, su precio de venta y el resto de condiciones.

Artículo 69. *Adquisición de derechos por silencio administrativo.*

En ningún caso pueden adquirirse por silencio administrativo derechos relacionados con las viviendas con protección pública en contra de lo que dispone esta ley y sus disposiciones de desarrollo.

Artículo 70. *Registro público de demandantes de viviendas protegidas.*

1. Para participar con garantía de igualdad, publicidad y concurrencia en los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, sus demandantes deben inscribirse en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears, creado por la Orden del Consejero de Vivienda y Obras Públicas, de 18 de octubre de 2010, por la que se regulan la organización y el funcionamiento de este registro, o normativa que la sustituya.
2. Esta inscripción también será exigible a los adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas de promoción privada. En todos los casos, se ofrecerán estas viviendas a las personas que consten inscritas en el Registro de demandantes, por orden de inscripción, dentro del término municipal donde se haga la promoción. No será aplicable el criterio del orden de inscripción a las viviendas protegidas promovidas por cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro que hayan obtenido esta calificación ni a las promovidas por cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso.
3. Este registro tiene carácter de registro administrativo, autonómico, público, integrado, único e informatizado en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears, en coordinación con los registros municipales en esta materia.

4. No obstante, puede utilizarse la adjudicación directa para satisfacer necesidades urgentes de vivienda derivadas de realojamientos motivados por procesos de rehabilitación pública, por expedientes expropiatorios, por situaciones de violencia de género, por situaciones de emergencia o por otra situación que se establezca reglamentariamente.

5. Excepcionalmente, puede utilizarse la adjudicación directa para satisfacer necesidades urgentes de viviendas derivadas de realojamientos motivados por procesos de rehabilitación pública, por expedientes expropiatorios, por situaciones de violencia de género, por situaciones de emergencia o por otra situación que se establezca reglamentariamente.

6. Las viviendas protegidas promovidas por una administración pública o por un ente instrumental del sector público serán ofrecidas a los demandantes que consten inscritos en el Registro público conforme al apartado 1 anterior, siguiendo el orden y los criterios que establecerá al efecto cada administración o ente promotor.

7. Las viviendas protegidas construidas al amparo del establecimiento de un derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas, se ofrecerán a los demandantes que consten inscritos en el Registro público de acuerdo con el apartado 1 anterior, y se seguirá el orden y los criterios que se establecerán a este efecto en las bases del concurso público.

8. Para poder acceder a una vivienda protegida o sometida a cualquier régimen de protección pública, el beneficiario acreditará la residencia en el territorio de las Illes Balears, por un plazo mínimo de cinco años inmediatamente anterior, en el caso de promociones de titularidad pública, a la fecha en que se adopte el acuerdo de inicio del procedimiento de adjudicación. En caso de promociones privadas, este plazo será inmediatamente anterior al momento de la oferta formal de las viviendas.

Tendrán preferencia, en el caso de promociones de titularidad pública, los que acrediten la residencia por este plazo en el municipio donde se encuentre la vivienda.

En caso de quedar viviendas sin adjudicar por carencia de cumplimiento de los requisitos anteriores, se podrán ofrecer a personas que acrediten un plazo de residencia inferior a los cinco años. Y, en este caso, la mayor duración del plazo de residencia podrá ser uno de los criterios para determinar la preferencia de acceso.

Para segundas y posteriores transmisiones del uso y de la propiedad, el plazo de cinco años mencionado en este apartado se exigirá en el momento en que la compraventa o el arrendamiento se formalice.

El plazo mínimo de residencia previsto en este apartado se podrá exceptuar cuando los destinatarios de la vivienda sean empleados públicos desplazados para cubrir necesidades sanitarias, docentes, fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado y justicia, entre otros.

9. No se podrán inscribir en el Registro las personas que hayan sido condenadas por delitos penales de violación de domicilio y/o usurpación en los cinco años anteriores a la fecha de inscripción. Este requisito se acreditará mediante un certificado de antecedentes penales.

Artículo 71. *Registro de viviendas protegidas de las Illes Balears.*

1. Se creará el Registro de viviendas protegidas de las Illes Balears, de titularidad pública, gratuito y de naturaleza administrativa, adscrito a la consejería competente en materia de vivienda.

2. Este registro tiene como objetivo facilitar la gestión y el control del parque de viviendas protegidas así como de sus primeras y posteriores transmisiones.

3. Los promotores, en la primera transmisión, y en la segunda y posteriores transmisiones, el adquiriente, y, en caso de arrendamiento u otros derechos, la parte arrendadora o titular de la vivienda, están obligados a inscribir en este registro las viviendas protegidas así como los contratos de compraventa, alquiler o cualquier otro título de transmisión o cesión sobre estas. También pueden inscribirse los documentos o títulos que se establezcan reglamentariamente.

4. Este registro es único para el territorio de toda la comunidad autónoma de las Illes Balears.

5. Se establecerán reglamentariamente las condiciones, los requisitos y el funcionamiento de este registro.

Artículo 72. *Prioridad de los nuevos títulos de acceso alternativos a la compra en la promoción de viviendas con protección oficial.*

La constitución y la transmisión de derechos de superficie, el alquiler a largo plazo y cualquier concesión administrativa son instrumentos de interés especial, en el marco de esta ley, para promover viviendas con protección oficial en suelo de titularidad pública obtenido por el cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento urbanístico o en suelo público. La política de subvenciones de los planes de vivienda promoverá de manera preferente las promociones realizadas con estos instrumentos.

Artículo 73. *Control e inspección de la función social de la vivienda protegida.*

Con la finalidad de garantizar de forma permanente la función social de la vivienda protegida, se implementarán anualmente programas de inspección en esta materia, para poner en marcha las medidas correctoras que establece esta ley, en especial las dirigidas a evitar el lucro mediante el parque de viviendas protegido. Será información de base de los denominados programas de inspección el cruce actualizado del registro de viviendas con protección pública de las Illes Balears y del Registro público de demandantes de viviendas protegidas.

CAPÍTULO II

De las potestades sobre la vivienda protegida

Artículo 74. *Derecho de adquisición preferente.*

1. Los promotores de viviendas protegidas de promoción privada presentarán una oferta económica en relación con estas en el momento de solicitar la calificación provisional, a fin de que la consejería competente en materia de vivienda o el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), en el plazo de un mes desde la concesión de la calificación provisional, pueda ejercer el derecho de adquisición preferente. Una vez transcurrido este plazo sin el ejercicio efectivo de este derecho, el promotor puede iniciar la venta.

2. Los requisitos y las condiciones en que se puede ejercer este derecho de adquisición preferente se establecerán reglamentariamente.

Artículo 75. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. Las segundas o posteriores transmisiones entre vivos de las viviendas protegidas y de sus anexos, incluidos los supuestos de ejecución hipotecaria, dación en pago o procesos de ejecución basada en títulos no judiciales, durante el periodo legal de protección, como también de los suelos no edificados con calificación urbanística para viviendas protegidas o destino asimilable, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal a favor de la consejería competente en materia de vivienda u otro ente del sector público que se designe.

2. Se exceptúan del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal las transmisiones que, cumpliendo los requisitos establecidos para la transmisión de una vivienda protegida, se encuentren en alguno de estos casos:

a) Transmisión entre cónyuges, entre miembros de una pareja registrada como pareja de hecho o entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

b) Transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otro cotitular. Se entienden comprendidas en este supuesto las particiones de herencia y las disoluciones de condominio cuando uno de los titulares adquiera la totalidad de la vivienda.

c) La cesión de la vivienda y sus anexos a la sociedad de gananciales del matrimonio y su adjudicación a uno de los integrantes del matrimonio por disolución de la sociedad de gananciales.

3. A estos efectos, los propietarios de viviendas protegidas comunicarán a la administración o al ente competente la decisión de enajenarlas.

4. El ejercicio del derecho de tanteo y retracto se hará de conformidad con el procedimiento previsto en los siguientes artículos.

Artículo 75 bis. *Derechos de adquisición en favor de la Administración.*

1. En todo caso, la calificación de una vivienda como protegida y la calificación urbanística de suelo destinado a vivienda protegida supondrá la sujeción a los derechos de tanteo y retracto establecidos por la presente Ley, en favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en tanto esté vigente dicha calificación, como forma de control de las transmisiones.

2. En los actos y contratos de transmisión de vivienda protegida o de suelo reservado para su construcción deberán hacerse constar expresamente la sujeción a los derechos de adquisición preferente y las notificaciones a que se refiere el artículo 75 quater.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá los derechos de adquisición preferente, incluido el de retracto, en beneficio propio, del municipio, del consejo insular, de otras entidades vinculadas que dependan de estas administraciones, o de sociedades mercantiles de capital íntegramente público. La persona beneficiaria en última instancia del derecho de adquisición en favor de la administración será la que resulte seleccionada en el proceso de adjudicación establecido por la normativa vigente para la adjudicación de viviendas de protección oficial.

4. La contraprestación que deberá pagarse como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición no podrá superar en ningún caso el precio máximo de transmisión fijado normativamente.

Artículo 75 ter. *El derecho de tanteo de la Administración.*

1. En los procesos de transmisión de viviendas protegidas, como también de suelos no edificados con calificación urbanística para viviendas protegidas o destino asimilable, la Administración de la Comunidad Autónoma se reservará un derecho de tanteo legal.

2. El ejercicio del derecho de tanteo deberá fundamentarse en la necesidad de la administración que lo ejerza o del ente beneficiario de poseer un parque suficiente de viviendas vinculadas a políticas sociales y atender a situaciones de necesidades socialmente perentorias.

3. La Administración no podrá ejercer el derecho de adquisición en caso de transmisiones gratuitas entre vivos en favor de ascendientes y descendientes, del cónyuge o de la pareja de hecho y en caso de transmisiones por causa de muerte, sin perjuicio de que la vivienda continúe sujeta al régimen de protección oficial y de que el nuevo titular deba destinarla a residencia habitual y permanente.

Artículo 75 quater. *El deber de notificación de la decisión de transmitir.*

1. Cualquier decisión de transmitir vivienda calificada, provisional o definitivamente, como protegida o de suelo reservado para su construcción deberá notificarse a la consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma.

2. La notificación deberá incluir, como mínimo, los siguientes datos, que una orden del consejero o consejera competente podrá concretar:

a) La identificación indubitada, tanto física como jurídica, de la promoción o del inmueble objeto de la transmisión.
b) El título que se ostenta sobre el inmueble.
c) Las fórmulas jurídicas de transmisión previstas.
d) Las condiciones de la transmisión, en especial el precio.

3. En el supuesto de segundas o posteriores transmisiones, la notificación deberá incluir además de los contenidos que establece el apartado 2 los siguientes:

a) La calificación de la vivienda o identificación del expediente, en su caso.
b) El motivo o justificación alegado para la transmisión.
c) En los supuestos a que se refiere el apartado 3 del artículo 75 ter, la identificación del adquirente y la causa de excepción.

4. Las notificaciones a que se refiere el apartado 3 deberán tramitarse de acuerdo con las normas del procedimiento administrativo.

Artículo 75 quinquies. *Ejercicio del derecho de tanteo.*

1. Si en el plazo de dos meses desde la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda o el suelo realizada a la Administración de la Comunidad Autónoma esta no ejerce el derecho de adquisición preferente, el propietario podrá proceder a su venta. En el caso de vivienda protegida, solo podrá venderla a personas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial y que cumplan todos los requisitos exigidos por la normativa.

2. El plazo de dos meses que fija el apartado 1 se amplía quince días en las segundas y posteriores transmisiones de la propiedad de viviendas protegidas, para que la Administración pueda examinar las condiciones físicas de la vivienda y las circunstancias y condiciones que sean precisas para fijar el correspondiente precio y las condiciones de venta. La Administración deberá comunicar la decisión, en forma de propuesta de resolución, a la persona interesada. La aceptación de la propuesta habilitará a la Administración para adjudicar la vivienda.

Artículo 75 sexies. *Ejercicio del derecho de retracto.*

1. La Administración de la comunidad autónoma puede ejercer el derecho de retracto en los casos de viviendas protegidas y suelos reservados para su construcción transmitidos infringiendo los instrumentos de control establecidos en el artículo 75 quater o en cualquiera de los siguientes casos:

a) Si, habiéndose efectuado las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se ha omitido cualquiera de los requisitos legales.

b) Si la transmisión se ha producido antes de que venza el plazo para ejercer el derecho de tanteo.

c) Si la transmisión se ha realizado en condiciones diferentes de las fijadas por la notificación.

2. El derecho de retracto se ejerce en el plazo de tres meses a contar desde que la Consejería de Movilidad y Vivienda tiene conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

3. El procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto se inicia mediante una resolución del consejero de Movilidad y Vivienda en la que se hará constar la existencia de causa bastante para el ejercicio de este derecho.

Se otorgará al interesado un plazo de audiencia de diez días para que presente las alegaciones que considere oportunas respecto a las causas que motivan el inicio del procedimiento de retracto y para que aporte las facturas justificativas y los justificantes de pago de los gastos asociados a la transmisión del inmueble y las relativas a los gastos útiles y necesarios que se hayan realizado sobre la vivienda o terreno, así como cualquier otra documentación necesaria para el correcto ejercicio del retracto.

El plazo para ejercer el derecho de retracto se puede suspender o ampliar de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

4. El titular está obligado a mostrar la vivienda o el terreno a la administración cuando la misma se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspende el plazo de ejercicio del derecho de retracto hasta la fecha de su cumplimiento efectivo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

5. El derecho de retracto se ejerce mediante una notificación al adquirente, que recogerá, al menos, el siguiente contenido:

– La identificación de quien ejerce el derecho.
– Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
– El detalle de los gastos que se estiman asociados a la transmisión del bien inmueble o que se consideran útiles y necesarios.
– El plazo para formalizar la escritura de compraventa.

6. La formalización de la adquisición corresponde al IBAVI, a propuesta del consejero de Movilidad y Vivienda.

7. Una vez ejercido el derecho de retracto, los titulares de los bienes inmuebles sobre los que se ejerce comparecerán ante el notario designado por el IBAVI, con objeto de formalizar la escritura de compraventa, en el día y la hora en que hayan sido convocados. La

formalización del retracto con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa se llevará a cabo en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la notificación relativa al ejercicio de este derecho.

Artículo 76. *Escritura pública e inscripción registral.*

Los notarios no autorizarán la formalización en escritura pública y los registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de viviendas de protección pública y sus anexos hasta que no se acredite debidamente que se ha realizado la comunicación a la administración competente en vivienda, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente.

Artículo 77. *Destino de los bienes adquiridos.*

La administración pública que haya adquirido un bien en el ejercicio del derecho de tanteo o de retracto está obligada a incorporar dicho bien al patrimonio público correspondiente y, en todo caso, a darle un destino que esté de acuerdo con las finalidades legales de la intervención pública en el mercado inmobiliario y, en concreto, a vivienda protegida.

Artículo 78. *Desahucio administrativo.*

1. Es procedente el desahucio administrativo contra arrendatarios u ocupantes de viviendas protegidas de titularidad pública, o de los anexos vinculados, las zonas comunes, los locales y las edificaciones complementarias, de acuerdo con la normativa que sea aplicable.
2. La competencia para incoar y resolver los procedimientos de desahucio administrativo corresponde a la administración pública titular de la vivienda protegida, de los anexos vinculados, las zonas comunes, los locales y las edificaciones complementarias.

Artículo 79. *Expropiación forzosa.*

Es procedente la expropiación de las viviendas protegidas, o de los anexos vinculados, las zonas comunes, los locales y las edificaciones complementarias, tanto si son de promoción pública como si no, siempre que se justifique su utilidad pública, de acuerdo con el procedimiento que se establecerá reglamentariamente.

TÍTULO IX

El régimen sancionador

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 80. *Sujetos responsables.*

1. Son responsables de las infracciones tipificadas en esta ley las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, hayan cometido los hechos constitutivos de infracción.
2. Cuando la infracción administrativa sea imputable a una persona jurídica podrán ser consideradas como responsables las personas físicas que integren sus organismos rectores o de dirección, de acuerdo con las disposiciones legales y estatutarias que sean aplicables a la entidad correspondiente según su forma societaria.
3. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas responden de manera solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se impongan.
4. Cuando una misma persona resulte responsable de varios hechos constitutivos de infracciones tipificadas en esta ley, las sanciones impuestas tendrán entre sí carácter independiente. Igualmente, tendrán carácter independiente las sanciones impuestas a diferentes personas por la comisión de la misma infracción.

5. Cuando una infracción afecte a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, se impondrán tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

6. En relación con las infracciones en materia de publicidad, serán responsables, además de los sujetos señalados en el apartado 1, los titulares de los canales de intermediación a través de Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías de información y comunicación, las personas o entidades dedicadas a la intermediación inmobiliaria, así como los titulares de medios de comunicación social en los que se inserte la publicidad, cualquiera que sea su tipo o soporte.

Artículo 81. *Administraciones competentes.*

1. Corresponden, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la consejería competente en materia de vivienda, al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), a los consejos insulares y a las entidades locales las funciones de iniciación, tramitación e imposición con carácter general de las sanciones administrativas que establece esta ley.

2. La potestad sancionadora se ejercerá de acuerdo con los trámites previstos por la normativa reguladora del procedimiento que tiene que seguir la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears en el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 82. *Inspección.*

1. El personal funcionario de las correspondientes administraciones al que corresponda o se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección en todo lo que prevé esta ley tiene la consideración de agente de la autoridad, por lo que sus actos de inspección gozarán de presunción de veracidad a los efectos probatorios, sin perjuicio de las pruebas de los derechos o intereses respectivos que puedan señalar o aportar los administrados, en los términos establecidos por la normativa general de procedimiento administrativo común.

2. Los agentes inspectores pueden llevar a cabo todas las actuaciones que sean necesarias para comprobar el cumplimiento de esta norma legal y de las disposiciones que la complementen o la desarrollen.

3. El personal inspector puede actuar sin comunicar de forma previa que se llevan a cabo actuaciones inspectoras ni identificarse previamente como agente inspector.

4. En el ámbito de sus funciones, cuando sea necesario para aclarar conductas presuntamente infractoras, puede actuar bajo una identidad encubierta.

5. En el ámbito de sus funciones y cuando sea necesario para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas a la normativa de vivienda, los inspectores pueden requerir la identificación de las personas.

Artículo 83. *Deber de colaboración.*

1. Las administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, están obligadas a colaborar con el personal de inspección y a proporcionar los datos, los informes, los justificantes y cualquier otra documentación requerida que sean determinantes para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley, con los límites que fija la normativa en materia de protección de datos de carácter personal.

2. Es obligatorio que los ciudadanos comparezcan en las oficinas públicas cuando sea necesario aclarar las actuaciones de control e inspección, siempre que se haya intentado por los medios habituales y estos no hayan resultado suficientes.

3. El requerimiento de identificación, realizado en el ejercicio legítimo de las funciones de inspección, es de obligado cumplimiento tanto por las personas físicas como por las jurídicas, y se realizará mostrando la documentación identificativa solicitada e informando a la persona interesada de forma inmediata y comprensible de las razones de la solicitud de identificación.

4. Los inspectores de vivienda pueden requerir la colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, cuando sea necesario para el desarrollo de las funciones que tienen asignadas, especialmente en caso de negativa a identificarse, obstrucción a su trabajo, agresión o amenaza.

Artículo 84. *Medidas provisionales.*

1. Una vez iniciado el procedimiento, el órgano competente para resolver puede adoptar, mediante un acuerdo motivado, las medidas provisionales que considere necesarias para evitar que continúe el daño ocasionado por la actividad presuntamente infractora o para asegurar la eficacia de la resolución final.

2. Se pueden disponer las siguientes medidas provisionales:

a) Suspensión total o parcial de las obras que se realicen con incumplimiento de la normativa vigente.

b) Retirada de materiales o productos utilizados en la obra.

c) Precinto del local o la obra.

d) Interrupción de los suministros de energía eléctrica, agua o gas.

e) Prohibición del alojamiento de personas, en caso de falta de seguridad.

f) Las otras que, por la naturaleza de la infracción, se consideran necesarias, con el informe previo motivado.

CAPÍTULO II

Infracciones

Artículo 85. *Concepto y clasificación.*

1. Constituyen infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones o las omisiones que establece esta ley.

2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, según la naturaleza del deber infringido y la entidad del bien jurídico afectado, de conformidad con lo establecido en esta ley.

Artículo 86. *Infracciones leves.*

Tienen la consideración de infracciones leves:

a) Durante la construcción de viviendas protegidas, no exponer en un lugar visible y accesible el cartel, según el modelo oficial, en que se indique que la promoción se acoge al régimen de vivienda con protección pública.

b) No presentar los contratos de la primera y sucesivas transmisiones o cesiones de uso de viviendas con protección pública con el fin de obtener el visado.

c) No tener cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o el arrendamiento de la vivienda con protección pública.

d) No ocupar la vivienda protegida en el plazo previsto a partir de su adquisición o transmisión.

e) **(Derogada).**

f) Incumplir la obligación de hacer constar en la escritura de compraventa y, en su caso, en la escritura del préstamo, así como en la inscripción registral, las prohibiciones y limitaciones que en la legislación autonómica y, supletoriamente, en la legislación estatal sobre viviendas de protección oficial se haya determinado expresamente que deben recogerse en las escrituras públicas y en el registro.

g) Incumplir otros requisitos, obligaciones o prohibiciones que se establecen en esta ley o en su desarrollo reglamentario, y no sean calificados de infracciones graves.

h) No cumplir los requerimientos del departamento de fianzas con respecto a la presentación del contrato de alquiler o de suministro, recibos, resguardos bancarios o cualquier otro tipo de documentación, con el fin de comprobar el importe de la renta que se abona.

i) Incumplir los plazos y los requisitos formales que se fijen por reglamento para el depósito de fianzas de arrendamiento.

j) **(Derogada).**

k) Actuar con mala fe o temeridad en las denuncias de posibles infracciones de la legislación de vivienda.

l) No hacer constar en el documento privado que formalice el contrato o en la escritura pública de venta, alquiler o cesión de uso de un edificio, vivienda o local, la cédula de

habitabilidad o, si procede, la licencia de ocupación o de primera utilización, o el hecho de no disponer de la misma.

m) **(Derogada).**

n) Incumplir con la obligación de informar de la normativa existente relativa a la garantía del mantenimiento de los suministros básicos por parte de las compañías comercializadoras y suministradoras de agua, electricidad y gas, de acuerdo con el artículo 48 de esta ley.

o) Comunicar los grandes tenedores de vivienda cualquier cambio en cuanto a la situación de las viviendas que constan inscritas en "el Registro de viviendas desocupadas fuera del plazo recogido en las disposiciones legales o reglamentarias.

p) No hacer constar en la escritura de compraventa o préstamo las limitaciones establecidas en la normativa, relativas a las viviendas de precio limitado, ni la inscripción efectuada en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

Artículo 87. *Infracciones graves.*

Tienen la consideración de infracciones graves:

a) **(Derogada)**

b) Utilizar más de una vivienda protegida o ser su titular, salvo las excepciones que se puedan establecer reglamentariamente.

c) Ejecutar obras en una vivienda protegida que supongan una alteración del proyecto aprobado sin la autorización previa de la consejería competente en materia de vivienda.

d) Incumplir, por acción u omisión, las obligaciones previstas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régimen legal de viviendas con protección pública, financiación protegida y medidas de ayuda y fomento. Cuando se reincida o haya mala fe en la comisión de los hechos, se podrá calificar esta conducta como muy grave.

e) Incumplir la persona o la entidad promotora el deber de elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa suscritos con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva, o en el mismo plazo de tres meses a contar desde la firma del contrato de compraventa, con respecto a los suscritos con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva.

f) Incumplir el promotor la obligación de inscribir, en el plazo que se establezca, en el Registro de la Propiedad la calificación definitiva de las viviendas protegidas.

g) Ocultar a las personas interesadas en comprar o alquilar una vivienda la condición de vivienda calificada como vivienda protegida.

h) Incumplir los requisitos necesarios para recibir cantidades a cuenta así como todos los que se exijan previamente a la venta o al arrendamiento de viviendas protegidas en proyecto, en construcción o acabadas.

i) Hacer publicidad de venta o alquiler de las viviendas con protección pública sin ajustarse a la normativa aplicable.

j) En el caso de las viviendas protegidas adaptadas a personas con discapacidad, incumplir la obligación de ofrecer estas viviendas a estas personas de conformidad con el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

k) No solicitar la autorización a la consejería competente en materia de vivienda para vender o arrendar a personas sin discapacidad las viviendas adaptadas a personas con discapacidad, por falta de demanda suficiente.

l) No adaptar las viviendas protegidas para personas con discapacidad a la necesidad concreta de la persona discapacitada adjudicataria cuando lo haya solicitado con la antelación suficiente para poder ejecutar la obra de adaptación particularizada.

m) No ejecutar el titular de la vivienda protegida las obras de reparación impuestas por la administración competente.

n) Incumplir la obligación de notificación a la administración de la voluntad de transmitir la vivienda, los anexos o los suelos no edificados con calificación urbanística para viviendas protegidas o destino asimilable, sujetos a los derechos de tanteo y retracto, incluidos los supuestos de ejecución hipotecaria, dación en pago o procesos de ejecución basados en títulos de ejecución no judiciales; o realizar cualquiera de las acciones previstas en el apartado 1 del artículo 75 sexies de esta ley; o incumplir el deber de comunicar o notificar a la administración cualquier acto de disposición de viviendas protegidas; o no comparecer al

acto de formalización de la transmisión a favor de la administración en el supuesto de que la misma ejerza el derecho de tanteo o retracto sobre inmuebles sujetos a protección pública, cuando no constituya una infracción muy grave.

o) Incumplir la obligación de presentar la oferta económica en el momento de solicitar la calificación provisional respecto de las promociones privadas de viviendas protegidas, al efecto de que la administración pueda ejercer el derecho de adquisición preferente.

p) No entregar una copia del contrato y de la calificación definitiva a la persona adquiriente, arrendataria o usufructuaria de la vivienda protegida.

q) Ocupar o usar las viviendas protegidas antes de la obtención de la calificación definitiva, sin la preceptiva autorización administrativa.

r) Mantener desocupada la vivienda protegida más de tres meses seguidos al año, a menos que haya una causa justificada.

s) Incumplir la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas protegidas por sus ocupantes.

t) Incluir en los contratos de compraventa o arrendamiento cláusulas que tengan la consideración de abusivas de acuerdo con la legislación vigente.

u) Incumplir las condiciones establecidas para acceder a cualquiera de las medidas financieras de ayuda y fomento.

v) Transmitir o ceder, por cualquier título, las viviendas que hayan sido objeto de ayudas públicas, con incumplimiento de las condiciones impuestas en el momento de la concesión de la ayuda, y sin perjuicio de la devolución de las ayudas obtenidas.

w) Presentar datos falsos con respecto al importe de la renta de alquiler, la fecha del contrato o su extinción, o con respecto a los requisitos que para acceder al régimen voluntario de depósito convenido de fianzas se fijen reglamentariamente.

x) Incumplir el deber de colaborar y suministrar datos o de facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la administración competente, siempre que no se califique de infracción muy grave.

y) No disponer del correspondiente informe de evaluación del edificio cuando sea exigible legalmente.

z) No disponer del libro del edificio.

aa) Incumplir la obligación de depositar la fianza que establece el artículo 55 de esta ley, como también sus actualizaciones.

ab) Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar las viviendas desocupadas de que dispongan en el plazo establecido, así como la comunicación de información incorrecta o duplicada, o no adjuntar la documentación exigida por la normativa para la comunicación de las viviendas desocupadas.

ac) El impago por parte de los grandes tenedores de los gastos de la comunidad en las propiedades sometidas a régimen de propiedad horizontal.

ad) Incumplir los grandes tenedores de vivienda la obligación de comunicar a la Consejería de Movilidad y Vivienda cualquier cambio en cuanto a la situación de las viviendas que constan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas, así como la comunicación de información incorrecta o duplicada, o no adjuntar la documentación exigida por la normativa para comunicar los cambios de situación de las viviendas inscritas.

ae) No destinar la vivienda con protección pública a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria o de las titulares de la obligación de ocuparla, sin autorización.

af) Obtener un lucro o beneficio indebido mediante la comisión de cualquier fraude con respecto a las viviendas con protección pública, por parte de los promotores, de los titulares de las viviendas, de los agentes mediadores en la compraventa o el arrendamiento de bienes inmuebles, o de cualquier otro que intervenga en los procesos de transmisión o de arrendamiento de viviendas con protección pública.

ag) Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda protegida a personas que no cumplan los requisitos exigibles.

ah) No disponer de póliza de seguro contra incendios en vigor durante todo el tiempo de duración del régimen de protección de las viviendas protegidas.

ai) Anunciar o comercializar en régimen de alquiler, venta o cualquier otro régimen de disposición, espacios para destinarlos a habitáculo de personas sin que los mismos cumplan las condiciones de habitabilidad.

aj) Incumplir la obligación de inscripción en el Registro de viviendas protegidas en cualquiera de los supuestos del artículo 71.3 de esta ley.

ak) Subarrendar o ceder el uso total o parcial de las viviendas protegidas sin autorización.

al) Utilizar más de una vivienda de precio limitado, salvo las excepciones que se puedan establecer.

am) Falsear, omitir o alterar datos esenciales en el ejercicio de la actividad de agente de la propiedad inmobiliaria.

an) Incumplir la obligación por parte de los agentes inmobiliarios de subscribir la nota de encargo entre los profesionales y los usuarios de los servicios, de acuerdo con los requisitos establecidos reglamentariamente.

ao) No subscribir la póliza de responsabilidad civil o la garantía obligatorias para el ejercicio de la actividad de agente de la propiedad inmobiliaria.

ap) Utilizar o ser titular de más de una vivienda de precio limitado, salvo las excepciones que se puedan establecer.

aq) Ocultar a las personas interesadas en comprar o alquilar una vivienda la condición de vivienda de precio limitado.

ar) Publicitar la venta o alquiler de las viviendas de precio limitado sin ajustarse a la normativa aplicable.

as) No ejecutar el titular de la vivienda de precio limitado las obras de reparación impuestas por la administración competente.

at) Mantener desocupada la vivienda de precio limitado más de tres meses seguidos al año, salvo que exista una causa justificada.

au) No destinar la vivienda de precio limitado a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria o de las titulares de la obligación de ocuparla, sin autorización.

av) Obtener un lucro o beneficio indebido mediante la comisión de cualquier fraude en cuanto a las viviendas de precio limitado, por parte de los promotores, de los titulares de las viviendas, de los agentes mediadores en la compraventa o el alquiler de bienes inmuebles, o de cualquier otro que intervenga en los procesos de transmisión o de arrendamiento de viviendas de precio limitado.

aw) Percibir un sobreprecio o una prima, en contratos de alquiler o cesión de uso, de las viviendas de precio limitado. Se entiende por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en aquel momento.

ax) Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda de precio limitado a personas que no cumplan los requisitos exigibles.

ay) Subarrendar o ceder el uso total o parcial de las viviendas de precio limitado sin comunicarlo a la administración competente en materia de vivienda.

az) Respecto de las viviendas de precio limitado, incumplir la normativa relativa a precios máximos y opción de compra.

ba) Incumplir las obligaciones establecidas en la normativa de desarrollo del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

bb) Incumplir la obligación de reservar viviendas para personas jóvenes menores de 35 años.

Artículo 88. *Infracciones muy graves.*

Tienen la consideración de infracciones muy graves:

a) Transmitir, por cualquier título, las viviendas protegidas y los anexos de manera no autorizada, sin perjuicio de la devolución de las ayudas obtenidas para adquirirlas.

b) Percibir un sobreprecio o una prima, tanto en las primeras transmisiones como en las posteriores y por cualquier título, por suelo destinado a viviendas con protección pública así como de las viviendas protegidas y sus anexos. Se entiende por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en aquel momento.

c) Destinar las ayudas económicas públicas obtenidas a fines diferentes de los que motivaron su otorgamiento.

d) Percibir cantidades a cuenta del precio de la vivienda protegida sin la correspondiente autorización de la administración.

e) Dedicar la vivienda protegida a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización de la vivienda y de los anexos establecido en la calificación definitiva, sin la autorización administrativa previa.

f) **(Derogada).**

g) Transmitir por actos ínter vivos terrenos incluidos en los proyectos de construcción, así como ceder la titularidad del expediente de promoción de viviendas con protección pública sin haber obtenido la autorización correspondiente de la administración.

h) **(Derogada).**

i) **(Derogada).**

j) No destinar unos terrenos a promoción de vivienda con protección pública cuando hayan sido calificados por el planeamiento urbanístico para esta finalidad.

k) **(Derogada).**

l) Falsear los requisitos, los documentos y los otros datos exigibles para acceder a las viviendas con protección pública así como para obtener la financiación, los beneficios, las ayudas o las subvenciones establecidos por la normativa vigente.

m) Explotar económicamente espacios considerados infra-viviendas en los términos establecidos en esta ley.

n) Distribuir, suministrar o comercializar definitivamente los servicios de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad e infraestructuras de telecomunicaciones a usuarios de viviendas, locales u otros edificios diferentes de los anteriores destinados a alojar personas, sin la presentación previa, en los casos de primera ocupación, de la calificación definitiva como viviendas de protección oficial o de la cédula de habitabilidad de primera ocupación o, si procede, de la licencia de ocupación o de primera utilización.

o) No realizar el plan de control de calidad en las obras de edificación en las que sea obligatorio, en virtud de lo que haya establecido la normativa vigente en materia de control de calidad.

p) Incumplir la normativa vigente en materia medioambiental que perjudique o pueda perjudicar la habitabilidad de las viviendas.

q) No adoptar las medidas y las actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas del informe de evaluación del edificio, en los plazos señalados en los informes cuando sean de carácter inmediato o urgente.

r) Incumplir la obligación de notificación fehaciente a la Administración de la voluntad de transmitir el inmueble sujeto a los derechos de tanteo y retracto regulado en el artículo 26 ter de esta Ley.

s) Incumplir el gran tenedor de la vivienda o terreno la obligación de notificación a la administración de su voluntad de transmitir un bien inmueble sujeto a los derechos de tanteo y retracto que regula el artículo 26 quinquies, o realizar cualquiera de las acciones previstas en el apartado 2 del artículo 26 sexies de esta ley.

t) Incumplir el demandante o el adquirente la obligación de ofrecer formalmente un contrato de alquiler social al ocupante de una vivienda en los supuestos contemplados en los apartados 1 y 2 del artículo 26 bis de esta Ley, o realizar dicha oferta sin cumplir con los requisitos establecidos.

u) Incumplir el demandante o el adquirente a que hace referencia el artículo 26 bis de esta Ley la obligación de comunicar, en un plazo de tres días hábiles desde su realización, al organismo competente en materia de vivienda la oferta obligatoria de alquiler social a que hacen referencia los apartados 1 y 2 del mismo artículo 26 bis.

v) Incumplir los grandes tenedores de vivienda cualquiera de las obligaciones derivadas de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 36.4 de esta Ley.

w) Incumplir el gran tenedor adquiriente de la vivienda o terreno la obligación de notificación a la administración de la adquisición de un bien inmueble sujeto a los derechos de tanteo y retracto establecidos en el artículo 26 sexies de esta ley.

x) Incumplir el gran tenedor la obligación de facilitar la información o documentación requerida por la administración, con relación a las viviendas inscritas en el Registro de viviendas desocupadas o susceptibles de estarlo; no permitir a los agentes inspectores o al personal facultativo de la Consejería de Movilidad y Vivienda el acceso a estas viviendas; o llevar a cabo cualquier acción que impida u obstaculice la actividad inspectora.

y) Incumplir el gran tenedor el deber de colaboración en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración o entidad cesionaria del derecho de adquisición

preferente, negando el acceso a la vivienda, no facilitando la información o documentación requerida por la administración o entidad cesionaria, o realizando cualquier acción que impida u obstaculice el ejercicio de estos derechos. Se considerará también obstaculización no comparecer al acto de formalización de la transmisión a favor de la administración o entidad cesionaria del derecho de adquisición preferente en el caso de ejercer el derecho de tanteo o retracto.

z) No comunicar los cambios producidos en la situación física, jurídica, urbanística y de ocupación de los inmuebles objeto de transmisión que tengan lugar con posterioridad a la comunicación de la intención de transmitir, en los supuestos del artículo 26 quinquies de esta ley.

aa) Percibir un sobreprecio o una prima, tanto en las primeras transmisiones como en las posteriores, por suelo destinado a viviendas de precio limitado, así como de las viviendas de precio limitado. Se entiende por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en aquel momento.

ab) Dedicar las viviendas de precio limitado a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización de la vivienda.

ac) Falsear los requisitos, los documentos y los otros datos exigibles para acceder a las viviendas de precio limitado, así como para obtener la financiación, los beneficios, las ayudas o las subvenciones establecidos por la normativa vigente.

ad) No comunicar al adquirente, en las operaciones de transmisión inmobiliaria o de constitución de derechos reales, que la vivienda se encuentra ubicada en una zona inundable, en una zona de flujo preferente o, en su caso, en un área de prevención de riesgo (SPR-APR) de inundación.

ae) Explotar económicamente espacios considerados viviendas sobreocupadas en los términos establecidos en esta ley.

Artículo 89. *Concurrencia de las infracciones.*

1. Las responsabilidades derivadas de esta ley son exigibles sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad en que se pueda incurrir.

2. No pueden ser sancionados los hechos que hayan sido sancionados penalmente o administrativamente en los casos en que se aprecie identidad del sujeto, del hecho y del fundamento.

3. En los casos en que las infracciones puedan ser constitutivas de delito, la administración instructora lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del ministerio fiscal, y suspenderá la tramitación del procedimiento administrativo sancionador hasta que haya una sentencia firme o una resolución que ponga fin al procedimiento por la vía penal.

4. La sanción penal excluye la imposición de sanción administrativa en los casos en que se aprecie la identidad del sujeto, del hecho y del fundamento. Si no se estima que hay delito, la administración continuará el procedimiento sancionador de acuerdo con los hechos que los tribunales hayan declarado probados.

CAPÍTULO III

Sanciones

Artículo 90. *Cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 86, 87 y 88 de esta ley, salvo aquellas a las que se refiere el apartado siguiente, serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Las infracciones leves, con una multa de 60 a 3.000 euros.
b) Las infracciones graves, con una multa de 3.001 a 30.000 euros.
c) Las infracciones muy graves, con una multa de 30.001 a 90.000 euros.

2. Las infracciones tipificadas en la letra i) del artículo 86 y en la letra aa) del artículo 87, ambos de esta ley, cuando se refieran a contratos de alquiler de vivienda y de suministros y servicios complementarios, serán sancionadas con las siguientes multas:

a) En el caso de la infracción leve prevista en la letra i) del citado artículo 86, el importe de la sanción no podrá superar el 35% del importe de la fianza o de sus actualizaciones, con el máximo de 3.000 euros.

b) En cuanto a la infracción grave establecida en la letra aa) del citado artículo 87, el importe de la sanción se fijará a partir del 100% hasta el 200% del importe de las fianzas o las actualizaciones no depositadas, con un máximo de 9.000 euros.

El régimen sancionador aplicable a estas infracciones cuando estén referidas a contratos de arrendamiento de fincas urbanas para uso diferente del de vivienda, como también a los arrendamientos de industria o negocio, cuando impliquen arrendamientos de local o de vivienda, es el que fija el apartado 1 anterior.

3. Si el beneficio resultante de la comisión de la infracción es superior al de la multa que corresponde, esta se incrementará en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

4. La cuantía de las multas podrá ser revisada y actualizada reglamentariamente.

5. La infracción recogida en el artículo 86.o) será sancionada con multa de 1.500 a 3.000 euros.

Artículo 91. *Gradación de las sanciones.*

1. Una vez calificadas las infracciones como leves, graves o muy graves, se graduarán las sanciones teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) La naturaleza y el coste del perjuicio causado, así como, en su caso, el coste de la reparación y la viabilidad que tenga.

b) La intencionalidad o la negligencia.

c) La reiteración en la conducta de la persona infractora.

d) La reincidencia por la comisión, en el plazo de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así se haya declarado mediante una resolución firme.

e) El beneficio injusto obtenido con la comisión del hecho.

f) Los perjuicios causados a terceras personas.

g) Las otras circunstancias de naturaleza parecida que, a juicio razonado del órgano competente, incidan en la gradación.

h) La afectación o riesgo para la salud o la seguridad de las personas.

i) El grado de participación en la comisión u omisión de los hechos.

2. Se considera una circunstancia atenuante el cese de la conducta infractora de manera voluntaria después de la inspección o la advertencia oportunas, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador.

3. Se consideran circunstancias agravantes el incumplimiento del requerimiento efectuado por el órgano competente o la obstrucción de la función inspectora.

4. Estas circunstancias no se tendrán en cuenta a los efectos de gradación de la sanción cuando su concurrencia sea exigida para la comisión de las conductas típicas.

Artículo 92. *Sanciones complementarias.*

Con independencia de las sanciones económicas, se podrán imponer a la persona responsable de la infracción las siguientes sanciones complementarias, según corresponda por la naturaleza de la infracción:

a) Reintegrar todas las ayudas económicas, incrementadas con los intereses legales, percibidas por la compra, el arrendamiento, la promoción o la rehabilitación de la vivienda.

b) Inhabilitar a los facultativos, promotores y constructores durante un periodo de uno a cinco años por intervenir en la redacción de proyectos, en la construcción o la promoción de viviendas protegidas o en la rehabilitación de viviendas con algún tipo de ayuda o financiación protegida.

c) Reponer la situación alterada por la infracción cometida al estado anterior en los términos concretos y los plazos que indique la resolución sancionadora.

Esta resolución puede autorizar el mantenimiento de la vigencia del contrato de arrendamiento para una renta en ningún caso superior al precio máximo establecido para las viviendas protegidas equivalentes, cuando la persona arrendataria o algún miembro de la unidad de convivencia se encuentre en alguna de las situaciones de especial vulnerabilidad

en materia de vivienda. Esta resolución en ningún caso supone una autorización para posteriores arrendamientos o cesiones de uso.

d) Devolver el sobreprecio o la prima y, en general, las cantidades indebidamente percibidas a la persona que las haya entregado, siempre que estas cantidades hayan sido entregadas de buena fe a la persona infractora.

e) Ejecutar las obras de reparación de las deficiencias observadas en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.

f) Ejecutar las obras de conservación cuya no ejecución haya sido objeto de la infracción sancionada en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.

g) Ejecutar todas las obras necesarias para cumplir las normas técnicas aplicables a la edificación en el plazo que fije la resolución sancionadora.

h) Llevar a cabo el desahucio administrativo de la vivienda protegida y de los anexos vinculados, así como de los garajes y trasteros en los términos de esta ley.

i) Ejecutar la expropiación forzosa de la vivienda y los anexos vinculados, así como de los garajes y trasteros, en los términos de esta Ley y en caso de que la persona titular de la vivienda fuera reincidente en la comisión de una infracción firme de carácter muy grave de las previstas en esta Ley, así como en el supuesto de falsedad o inexactitud en la declaración responsable prevista en el apartado 1 bis del artículo 65.

Artículo 93. *Multas coercitivas no sancionadoras.*

1. La administración competente puede imponer, de forma reiterada y consecutiva, multas coercitivas no sancionadoras cuando hayan transcurrido los plazos establecidos en la resolución del procedimiento sancionador para llevar a cabo la acción requerida. En cualquier caso, el plazo es suficiente para cumplir la obligación y se pueden imponer hasta un máximo de doce multas coercitivas sucesivas. En el caso de ejecución de obras, la periodicidad mínima de las sanciones sucesivas es de un mes.

2. En el caso de ejecución de obras, la cuantía de cada una de estas multas coercitivas no puede superar el 50% del coste de ejecución o contenido económico de la acción que se haya dejado de llevar a cabo. En los otros supuestos, el importe indicado no puede superar el 50% de la multa sancionadora establecida por el tipo de infracción cometida.

Artículo 94. *Destino de las multas impuestas.*

Las cuantías que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se destinarán a la financiación de políticas públicas destinadas a garantizar el derecho a la vivienda.

CAPÍTULO IV

Ejecución, prescripción y caducidad

Artículo 95. *Plazo de resolución.*

El plazo de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores a que se refiere esta ley es de un año, a contar desde la fecha del acuerdo de inicio del expediente.

Artículo 96. *Ejecución forzosa.*

La ejecución de las resoluciones en los procedimientos sancionadores se puede hacer mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa que sean procedentes de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 97. *Prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones tipificadas en esta ley prescriben en los siguientes plazos:

a) Las infracciones leves, a los dos años.
b) Las infracciones graves, a los cuatro años.
c) Las infracciones muy graves, a los ocho años.

2. El plazo de prescripción de las infracciones empieza a contar desde el día en que se haya cometido la infracción. Interrumpe la prescripción la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento sancionador.

Artículo 98. *Prescripción de las sanciones.*

1. Las sanciones tipificadas en esta ley prescriben en los siguientes plazos:

a) Las derivadas de infracciones leves, a los dos años.
b) Las derivadas de infracciones graves, a los cuatro años.
c) Las derivadas de infracciones muy graves, a los ocho años.

2. El plazo de prescripción de las sanciones empieza a contar desde el día en que sea firme la resolución que impone la sanción. Interrumpe la prescripción de la sanción la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento de ejecución.

Artículo 99. *Caducidad.*

1. Transcurrido un año desde la fecha del acuerdo de inicio del procedimiento sancionador sin que se haya dictado y notificado la correspondiente resolución, el expediente se entenderá caducado y se archivarán las actuaciones. Ello no impide incoar un nuevo expediente si todavía no se ha producido la prescripción de la infracción.
2. La caducidad del expediente administrativo no se producirá, con interrupción del plazo previsto, en los supuestos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común y por el tiempo que sea necesario para efectuar las notificaciones mediante edictos, si así procediera.

Disposición adicional primera. *Convenios o acciones concertadas.*

Cuando el cumplimiento de lo que establece esta ley lo haga aconsejable, la consejería competente en materia de vivienda podrá establecer actuaciones de colaboración o formalizar convenios u otro tipo de acciones concertadas con otras administraciones, colegios profesionales, entidades bancarias y de crédito y cualesquiera otros, y, en particular, con la Agencia Tributaria, las gerencias territoriales del catastro y el Registro de la Propiedad.

Disposición adicional segunda. *Agentes implicados en el proceso de transmisión de viviendas.*

Los notarios, los registradores de la propiedad, las entidades de crédito, los agentes de la propiedad inmobiliaria y el resto de intervinientes en el proceso de transmisión de las viviendas velarán por la aplicación de las disposiciones de esta ley.

Disposición adicional tercera. *Registro administrativo y requisitos para los agentes inmobiliarios.*

Se fijarán reglamentariamente los requisitos para ejercer la actividad de los agentes inmobiliarios, así como las obligaciones que tienen que cumplir en el ejercicio de su actividad, en particular la necesidad de suscribir una nota de encargo entre los profesionales y los usuarios del servicio.
Se constituirá reglamentariamente un registro administrativo que tendrá por objeto la inscripción de los agentes inmobiliarios o agencias.

Disposición adicional cuarta. *Legislación estatal supletoria.*

La legislación estatal de viviendas de protección oficial tendrá carácter supletorio con respecto al régimen jurídico especial de vivienda protegida establecido en esta ley.

Disposición adicional quinta. *Desahucio por impago de la renta de alquiler.*

La consejería competente en materia de vivienda establecerá los mecanismos y las medidas destinadas a dar respuesta habitacional a las personas que hayan sido

desahuciadas de sus viviendas como consecuencia de procedimientos de desahucio por impago de la renta de alquiler, en el supuesto de que este impago sea consecuencia de una alteración significativa de las circunstancias económicas y se encuentren en situación de especial vulnerabilidad.

Disposición adicional sexta. *Depósito de fianza de contratos anteriores.*

La obligación de depósito de fianza que regula esta ley no es aplicable a los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, pero sí a sus revisiones posteriores a la mencionada entrada en vigor.

En todo caso, al suscribir el contrato de arrendamiento será obligatoria la exigencia y la prestación de fianza en metálico en una cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el caso de arrendamiento de viviendas y a dos en el arrendamiento para uso diferente del de vivienda, de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos.

Disposición adicional séptima. *Cuerpo de Inspectores.*

El Gobierno de las Illes Balears proveerá de un Cuerpo de Inspectores adscritos a la Consejería competente en materia de vivienda a los efectos del ejercicio de la tarea de inspección en la aplicación de las disposiciones de esta ley.

Disposición adicional octava. *Sobre las medidas de fomento de las cooperativas en cesión de uso.*

1. Las administraciones públicas o sus entes dependientes y las sociedades cooperativas de viviendas o los entes que las representen pueden establecer cualquiera de las modalidades de colaboración a que hace referencia la normativa de cooperativas.

2. Las administraciones públicas, con carácter anual, establecerán los programas de promoción y fomento de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, de acuerdo con su disponibilidad de recursos.

3. Las cooperativas de vivienda en cesión de uso contarán con representación en Mesa autonómica de la vivienda para garantizar su participación.

Disposición adicional novena. *Establecimiento del derecho de superficie a favor de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso.*

Las administraciones públicas podrán constituir un derecho de superficie sobre patrimonio de su titularidad a favor de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso legalmente constituidas e inscritas en el oportuno registro de cooperativas como cooperativas de vivienda, y que indiquen en su denominación que se trata de cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso y, de forma inequívoca, en sus estatutos que se destinarán a vivienda habitual de sus socios.

Para este tipo de cooperativas, el derecho de superficie para la construcción de viviendas solo se podrá conceder mediante un concurso público reservado para las mismas, debiendo establecerse necesariamente en las bases los siguientes aspectos:

a) La determinación exacta de los bienes sobre los cuales se constituye el derecho de superficie.

b) La duración máxima de la concesión y, en su caso, las oportunas prórrogas hasta una duración máxima de noventa y nueve años en este caso.

c) El canon anual a satisfacer, si procede.

d) El número mínimo de viviendas a construir y sus características básicas.

e) El plazo máximo de ejecución de estas obras, que en caso de incumplimiento podría suponer la reversión de la concesión, y el resto de condiciones resolutorias de esta.

f) Los mecanismos de colaboración y fiscalización a ejercer por parte de la administración pública concedente.

g) La forma en que se ejecutará la reversión a favor de la administración pública concedente una vez agotado el plazo de concesión o resuelta esta.

Disposición adicional décima. *Especificidades sobre las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso.*

1. Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso se regirán por sus propios estatutos y por la normativa aplicable a las cooperativas de vivienda, con las especialidades establecidas en los siguientes apartados.

2. En el supuesto de que un socio de estas cooperativas quiera transmitir ínter vivos sus derechos sobre la vivienda, tendrá que seguir el procedimiento previsto en la normativa de cooperativas y ofrecer el derecho preferente de adquisición a los solicitantes de admisión al precio establecido en la citada normativa.

El régimen de cesión de uso de estas cooperativas tendrá que ser permanente en el tiempo. Estas cooperativas tendrán que ser sin ánimo de lucro.

3. El consejo rector, en el supuesto de que no haya solicitantes de admisión o estos manifiesten que no ejercerán su derecho preferente, podrá, en el plazo de tres meses:

a) Ofrecer este derecho preferente a los solicitantes de admisión otras cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso, por orden de proximidad y siempre en función de la fecha de solicitud de admisión de cada una de ellas.

b) Si la cooperativa dispone de recursos propios suficientes o de financiación, ejercer de forma directa y excepcional el derecho preferente en nombre propio y mantener los derechos de vivienda disponibles para la entrada de un nuevo socio en las mismas condiciones.

c) Ofrecer este derecho preferente a la administración pública, que podrá en todo caso ser titular de los derechos y deberes pero no obtendrá en ningún caso la consideración de cooperativista, de forma transitoria, promoviendo activamente la entrada de un nuevo solicitante.

4. En el supuesto de que no se ejercite este derecho preferente por ninguna de las personas habilitadas, el socio transmitente podrá transmitir libremente su derecho a cualquier persona que cumpla los requisitos objetivos para ser socio y siempre al mismo precio de ejercicio del derecho preferente establecido legalmente, convirtiéndose así en socio cooperativista.

Disposición adicional undécima. *Tarifas sobre derechos de alta del suministro de gas.*

(Derogada).

Disposición adicional duodécima. *Derechos de alta y acometida.*

(Derogada).

Disposición adicional decimotercera. *Continuidad de los regímenes de precio fijados legalmente.*

Las viviendas que, a partir de la entrada en vigor de esta ley, obtengan cualquier tipo de financiación que implique la fijación de un precio máximo de venta o renta, quedarán sometidas al mismo con carácter permanente.

Disposición adicional decimocuarta. *Imposibilidad de destinar la vivienda a uso turístico cuando se han llevado a cabo obras con ayudas o Convenios de colaboración con la Administración.*

1. Los Convenios de colaboración de rehabilitación y reforma de viviendas firmados entre las Administraciones públicas y los particulares, y las bases reguladoras de cualquier ayuda pública en materia de rehabilitación, reforma y otras sobre viviendas de titularidad privada, establecerán como condición de acceso no destinar estas viviendas a su explotación turística durante un plazo mínimo de quince años.

2. En el supuesto de que no se respete esta condición, los Convenios y las bases reguladoras de las ayudas establecerán el retorno íntegro de los recursos públicos invertidos debidamente actualizados con el interés legal aplicable durante el periodo.

Disposición adicional decimoquinta. *Modificación del artículo 28 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears.*

Se modifica el artículo 28 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, que queda con la siguiente redacción:

> **«Artículo 28.** *Duración.*
>
> Las concesiones se otorgarán siempre sin perjuicio de terceros y con duración limitada, que no puede ser superior a cincuenta años, excepto en las concesiones relativas al derecho de superficie concedido por la Administración a las cooperativas de vivienda en cesión de uso, en cuyo caso el periodo máximo será de noventa y nueve años.»

Disposición adicional decimosexta. *Plan público de viviendas.*

El Gobierno de las Illes Balears, para amparar mejor el derecho a la vivienda y cumplir las obligaciones derivadas de esta ley, presentará un plan de vivienda pública decenal, al objeto de disponer de un número suficiente de viviendas que permita dar respuesta a la necesidad habitacional de un mínimo de 5.000 familias.

Disposición adicional decimoséptima. *Modificación del apartado G) en la «Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rústico», contenida en el anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.*

Se modifica el apartado G) en la «Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rústico», contenida en el anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, con la siguiente redacción:

> «G) Albergues, refugios y similares. Los albergues, casas de colonias, refugios o similares que no tengan la consideración de actividad complementaria de la actividad agraria, participan de la consideración de otros equipamientos y de actividades de educación ambiental, por lo que tendrán la consideración de uso condicionado en todo tipo de suelo rústico.
>
> La autorización del uso condicionado no podrá implicar la construcción de nuevas edificaciones ni la ampliación de las existentes, ni la legalización de edificios fuera de ordenación. Todo ello sin perjuicio de que el planeamiento territorial o ambiental lo declare uso admitido en lugares concretos y regule sus condiciones de edificación.
>
> Estos equipamientos tendrán que ser de titularidad pública o gestionados por asociaciones sin ánimo de lucro. En el caso de las asociaciones, tendrán que contar con el reconocimiento de una administración pública con competencias en materia de infancia, juventud, servicios sociales o medio ambiente, para llevar a cabo el servicio de alojamiento y educación ambiental; dicha administración tendrá que constar y ser consultada en la tramitación de la autorización del uso condicionado, y, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, se hará responsable de regular y velar las condiciones de ejercicio.»

Disposición adicional decimoctava. *Viviendas acogidas a regímenes anteriores al Real decreto ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.*

Las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real decreto ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, que no están sujetas a ninguna limitación en el precio de venta, tampoco están sujetas a los límites máximos de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la vivienda protegida.

Disposición adicional decimonovena. *Observatorio de la Vivienda de las Illes Balears (OVIB).*

El Gobierno de las Illes Balears, a través de la consejería competente en materia de vivienda, impulsará la creación del Observatorio de la Vivienda de las Illes Balears (OVIB).

El OVIB será un instrumento que facilite el acceso a la información y el conocimiento en materia de vivienda, de manera que sirva como apoyo al proceso de toma de decisiones por parte de todas las entidades, agentes y organismos implicados en la materia, con la finalidad de contribuir a mejorar las políticas y los programas de vivienda.

Las funciones del OVIB serán, entre otras, servir de plataforma para planificar, estudiar y analizar el entorno y la realidad social económica del sector de la vivienda en las Illes Balears.

Disposición adicional vigésima. *Recalificación de viviendas protegidas de titularidad pública existentes en viviendas dotacionales.*

Las viviendas protegidas de titularidad pública se pueden calificar motivadamente en viviendas o alojamientos dotacionales para destinarlas a los colectivos indicados en la letra l) del artículo 4 de esta ley. Esta recalificación se puede revertir cuando desaparezca la razón que la generó.

Disposición adicional vigesimoprimera. *Creación de la Oficina de Atención a las Personas Afectadas por la Ocupación Ilegal de Inmuebles situados en la comunidad autónoma de las Illes Balears.*

1. Esta disposición tiene por objeto crear la Oficina de Atención a las Personas Afectadas por la Ocupación Ilegal de Inmuebles (en lo sucesivo, la Oficina) adscrita a la dirección general competente en materia de vivienda.

La Oficina actuará como servicio de información, asistencia, mediación, acompañamiento y coordinación interadministrativa a las personas afectadas por la ocupación ilegal, sin perjuicio de las competencias estatales en materia penal, procesal y civil, y de las funciones de jueces, fiscales y fuerzas y cuerpos de seguridad.

La Oficina tendrá como finalidad prevenir, combatir y reducir la ocupación ilegal de viviendas, así como dar apoyo y asistencia a los propietarios, comunidades de propietarios y ciudadanos afectados por estas situaciones, especialmente a las víctimas de la ocupación ilegal.

La Oficina prestará servicio en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears, de acuerdo con los principios de legalidad, neutralidad, imparcialidad, coordinación y cooperación.

2. La Oficina ejercerá las siguientes funciones:

a) Proporcionar información y orientación general a personas propietarias, comunidades de propietarios, arrendadores, arrendatarios, vecindario y otras personas afectadas sobre las vías legales existentes (penal, civil y administrativa), los trámites, los plazos y la documentación necesaria.

b) Derivar a los servicios de orientación jurídica y, en su caso, al turno de oficio (sin asumir la defensa letrada), para la recuperación de la posesión del inmueble conforme a la legalidad vigente.

c) Coordinarse con los servicios sociales municipales e insulares en supuestos de vulnerabilidad, presencia de menores o personas dependientes, para activar los recursos disponibles.

d) Coordinarse con las fuerzas y cuerpos de seguridad, los servicios sociales, los ayuntamientos y los consejos insulares para facilitar una actuación rápida y eficaz ante los casos de ocupación ilegal.

e) Colaborar con los colegios profesionales, especialmente con los colegios de abogados, procuradores y administradores de fincas para el establecimiento de protocolos de actuación ante la ocupación ilegal.

f) Prestar asistencia y acompañamiento administrativo en la interposición de denuncias, comunicaciones y otros trámites ante las administraciones y cuerpos policiales, sin emitir instrucciones operativas.

g) Interlocución institucional y ventanilla única con ayuntamientos, consejos insulares, órganos judiciales a través de canales institucionales, colegios profesionales y entidades del tercer sector.

h) Elaborar y recopilar estadísticas, informes sobre la evolución del fenómeno de la ocupación ilegal en las Illes Balears y propuestas de mejora de las políticas públicas en materia de vivienda, convivencia y prevención.

i) Elaborar y difundir guías informativas dirigidas a la ciudadanía sobre prevención de la ocupación ilegal y los mecanismos legales para hacerle frente.

j) Gestionar quejas y sugerencias relacionadas con el funcionamiento de la Oficina.

3. Límites de actuación.

La Oficina no podrá ordenar desalojos ni intervenir de manera coercitiva, ni llevar a cabo actuaciones procesales ni asumir la defensa letrada, ni emitir informes vinculantes sobre la titularidad o los derechos reales, ni interferir en actuaciones judiciales o policiales. Cualquier actuación de la Oficina respetará el principio de no suplantación de las competencias estatales o judiciales.

4. Organización.

La Oficina contará, como mínimo, con una Dirección (jefa de servicio o unidad equivalente), una Área de Atención y Orientación (información y derivación) y una Área de Mediación y Coordinación Social. Mediante resolución o acuerdo del órgano competente se desarrollará la relación de puestos de trabajo y la estructura detallada.

5. Personal.

El personal de la Oficina será funcionario o laboral de la comunidad autónoma, con perfiles en derecho administrativo, mediación, gestión pública y análisis de datos. Se aprobará un plan de formación específico para el personal de la Oficina en materia de mediación, atención a víctimas y protección de datos.

Se podrá recurrir a convenios con colegios profesionales, entidades especializadas y entidades sin ánimo de lucro para reforzar el área de atención y orientación, así como el área de mediación y coordinación social.

6. Coordinación interadministrativa.

La Oficina podrá establecer protocolos de coordinación con los consejos insulares y los ayuntamientos; los servicios sociales y de vivienda; los colegios de abogados, procuradores y administradores de fincas, y las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el marco de sus competencias.

La Oficina podrá proponer al Consejo de Gobierno la aprobación de planes e instrucciones internas de coordinación.

7. Atención y procedimientos.

La atención se podrá prestar de manera presencial, telefónica y electrónica, mediante la sede electrónica de la comunidad autónoma.

8. Datos, informes y estadística.

La Oficina elaborará un informe anual sobre la actividad, la tipología de los casos, los tiempos de respuesta, los resultados de la mediación y las propuestas de mejora.

9. Protección de datos.

El tratamiento de datos personales se regirá por el Reglamento general de protección de datos y por la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. La Oficina dispondrá del delegado de protección de datos de la comunidad autónoma como punto de contacto y, si procede, realizará una evaluación de impacto.

El acceso a datos de especial protección quedará limitado al personal autorizado y a las finalidades del servicio.

10. Financiación y medios.

La Oficina se financiará con créditos consignados en los presupuestos generales de la comunidad autónoma. Se podrán obtener fondos europeos y otras transferencias finalistas para proyectos de mediación, digitalización y prevención.

11. Puesta en marcha.

En el plazo máximo de un mes desde la entrada en vigor, la consejería competente en materia de vivienda aprobará la propuesta de relación de puestos de trabajo de la Oficina para su tramitación posterior y la dotación presupuestaria correspondiente.

12. Desarrollo normativo.

Se habilita al titular de la consejería competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y la ejecución de la Oficina.

Disposición transitoria primera. *Comunicación de inventario de viviendas protegidas.*

En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, los grandes tenedores están obligados a comunicar a la consejería competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas que integran su balance, ubicadas en el territorio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, con indicación de su ubicación, su precio, la fecha de adquisición y su régimen (compraventa o alquiler); respetando en todo caso el cumplimiento de la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.

Disposición transitoria segunda. *Comunicación de la relación de viviendas desocupadas.*

En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, los grandes tenedores están obligados a comunicar a la consejería competente en materia de vivienda la relación de viviendas que, a la entrada en vigor de esta ley, ya se encuentren en situación de desocupación.

Disposición transitoria tercera. *Precios máximos de venta y renta y límites máximos de ingresos por vivienda protegida.*

1. Mientras no se desarrolle reglamentariamente la normativa específica autonómica en materia de precios máximos de venta y renta en función de la superficie útil total de la vivienda protegida, y en materia de límites máximos de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la vivienda protegida, son aplicables los precios máximos de venta y renta y los límites máximos de ingresos familiares establecidos en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Mientras no se desarrolle reglamentariamente la normativa específica autonómica en materia de precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas, por acuerdo del Consejo de Gobierno se puede aprobar la declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, a propuesta de los ayuntamientos interesados.

A la propuesta de los ayuntamientos se adjuntará un informe justificativo no vinculante, que tendrá en consideración la capacidad económica de los demandantes de vivienda en el municipio y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda, como también las circunstancias sociales y de mercado que justifiquen la declaración o modificación del ámbito territorial.

La declaración de los nuevos ámbitos territoriales o la modificación de los existentes se publicará en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente la normativa específica autonómica en materia de precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas, por acuerdo del Consejo de Gobierno se aprobará anualmente la actualización de los precios máximos de venta y alquiler establecidos en el apartado 1 de esta misma disposición. La referencia de esta actualización respecto a la última aprobación será la evolución del índice de precios de consumo o de los costes efectivos de la construcción, la que sea superior. Esta última se acompañará de un informe técnico que determine y justifique el incremento de precios en base a los costes efectivos de construcción de vivienda protegida en el ámbito de las Illes

Balears. El mecanismo de actualización de precios permitirá también su rebaja en el supuesto de que se justifique la reducción de las referencias mencionadas.

Disposición transitoria cuarta. *Depósito de fianzas de arrendamiento.*

1. Mientras no se desarrolle reglamentariamente el artículo 56 de esta ley, las fianzas se depositarán, en el plazo de treinta días desde que se firme el contrato de alquiler, mediante ingreso directo o mediante concierto, al IBAVI.

Para formalizar el depósito de las fianzas los arrendadores aportarán los siguientes datos:

a) Los datos identificativos de las partes arrendadora y arrendataria, incluyendo los domicilios a efectos de notificaciones.

b) Los datos identificativos de la finca, incluyendo la dirección postal, el año de construcción y, en su caso, el año y el tipo de reforma, la superficie construida de uso privativo por usos, la referencia catastral y la calificación energética.

c) Las características del contrato de arrendamiento, incluyendo la renta anual, el plazo temporal establecido, el sistema de actualización, el importe de la fianza y, en su caso, las garantías adicionales, el tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos y si se alquila amueblada.

2. Una vez extinguido el contrato, la devolución de la fianza depositada se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la solicitud del depositante.

3. El IBAVI puede subscribir convenios de colaboración con otras entidades públicas o privadas para la gestión y recaudación de las fianzas.

Disposición transitoria quinta. *Registro público de demandantes de viviendas protegidas.*

Mientras no se desarrolle reglamentariamente la normativa específica autonómica en materia de organización y funcionamiento del Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears previsto en el artículo 70 de esta ley, son aplicables las siguientes normas que sustituyen la Orden del consejero de Vivienda y Obras Públicas de 18 de octubre de 2010, por la cual se regulan la organización y el funcionamiento de este registro:

1. El Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears tiene la naturaleza jurídica prevista en el artículo 70.3 de esta ley, depende de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Movilidad y Vivienda y es gestionado por el Instituto Balear de la Vivienda con las finalidades siguientes:

– Registrar a las personas físicas o unidades de convivencia demandantes de vivienda protegida que reúnen los requisitos previstos en la normativa para acceder a las viviendas protegidas.

– Facilitar la gestión y el control en la adjudicación de viviendas protegidas, garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

– Proporcionar datos con fines estadísticos y cualesquiera otros que requiera el desarrollo, cumplimiento y control de la actividad administrativa o el funcionamiento interno de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura o del Instituto Balear de la Vivienda.

– Proporcionar la información actualizada sobre la demanda real de viviendas protegidas en las Illes Balears, el régimen de acceso a la vivienda requerida y su distribución geográfica, lo cual permitirá a las diferentes administraciones públicas, así como a las empresas promotoras de vivienda, adecuar sus programaciones públicas de viviendas protegidas a la demanda existente.

2. Para poder ser adjudicatario de una vivienda protegida, es requisito imprescindible estar inscrito en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears en la modalidad de demanda correspondiente antes del inicio del procedimiento de adjudicación de que se trate.

A tal efecto, para participar con garantía de igualdad, publicidad y concurrencia en los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, en cualquier régimen y tanto si

son viviendas públicas como privadas y en primeras o en posteriores transmisiones, las personas físicas o unidades de convivencia que quieran optar a una vivienda protegida, en régimen de compra, arrendamiento o arrendamiento con opción de compra u otras modalidades que pueda prever la normativa aplicable, se tienen que inscribir en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Esta inscripción en el Registro otorgará la condición de demandante de vivienda y su habilitación para poder participar en los sucesivos procedimientos de adjudicación del IBAVI o de promotores privados, pero no da lugar a ningún otro derecho ni supone la adjudicación automática de ninguna vivienda. Los requisitos necesarios para la adjudicación de una vivienda se tendrán que cumplir hasta el momento de la adjudicación.

3. Se pueden inscribir en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears las personas físicas individuales y las unidades de convivencia. A los efectos de esta disposición se considerarán unidad de convivencia aquellos grupos de personas físicas que viven o se comprometen a convivir en el domicilio objeto de la futura adjudicación de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de si tienen relación de parentesco entre sí. Se presume la convivencia efectiva en el caso de los matrimonios y las parejas de hecho inscritas.

Para poder estar inscrito en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears se tienen que cumplir los requisitos que establece la normativa de viviendas protegidas para las personas adjudicatarias de viviendas protegidas que esté vigente en el momento de la inscripción, según la modalidad de solicitud por la cual se opte. Los requisitos exigidos para ser inscrito en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears se tienen que cumplir efectivamente en el momento de la presentación de la declaración responsable para proceder a la inscripción y mantenerse durante toda la vigencia de la inscripción.

Una misma persona no puede formar parte de dos o más unidades de convivencia al mismo tiempo, ni aparecer al mismo tiempo en más de una inscripción en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears, con excepción de los hijos o las hijas de progenitores no convivientes.

4. Las personas o unidades de convivencia interesadas en inscribirse en el Registro de público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears tendrán que presentar una declaración responsable de conformidad con el modelo disponible en las dependencias de la Consejería de Movilidad y Vivienda y del Instituto Balear de la Vivienda así como en su página web, debidamente rellenada y firmada por todas las personas con capacidad jurídica que tienen que constar en la inscripción. En caso de ser unidades de convivencia, la declaración responsable tendrá que ir firmada por todos sus componentes con capacidad jurídica.

Las personas o unidades de convivencia interesadas tienen que indicar en la declaración responsable el municipio donde solicitan vivienda de conformidad con el formulario establecido al efecto y, junto con la declaración responsable firmada, las personas o unidades de convivencia interesadas tienen que aportar toda la documentación que conste detallada en los modelos de declaración responsable disponibles. No serán admitidas las declaraciones responsables que no vayan acompañadas de la documentación exigida en cada caso.

5. La declaración responsable junto con la documentación exigida se podrá presentar en cualquier momento y preferentemente por vía telemática mediante la web de la Dirección General de Vivienda o del IBAVI, o presencialmente en cualquier de las oficinas de Registro de la comunidad autónoma de las Illes Balears o bien mediante cualquier de los medios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y las disposiciones que la desarrollan.

6. La presentación de la declaración responsable subscrita por los interesados implica, respecto a las personas físicas firmantes, incluidas las integrantes de la unidad de convivencia, las siguientes consecuencias:

– La manifestación, bajo su responsabilidad, de que cumplen los requisitos establecidos en la normativa vigente para ser adjudicatarias de una vivienda protegida, que disponen de

la documentación que así lo acredita, que la pondrán a disposición de la administración cuando les sea requerida, y que se comprometen a mantener el cumplimiento de las obligaciones anteriores durante el periodo de tiempo en que consten inscritas como demandantes de vivienda protegida.

– La autorización expresa a la Consejería de Movilidad y Vivienda y al Instituto Balear de la Vivienda para que obtengan de otras administraciones la información de carácter registral, catastral, tributario, económico, laboral patrimonial y cualquier otra que sea pertinente para comprobar que cumplen los requisitos de inscripción, así como para contrastar los datos declarados y las comunicaciones de modificación o actualización de datos.

Sin perjuicio de lo que establecen los apartados anteriores, los datos referidos a los demandantes que figuren en el Registro, se atendrán a la legislación vigente sobre protección de datos de carácter personal.

7. La declaración responsable junto con toda la documentación exigida supondrá la inscripción en el Registro desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas la Consejería de Movilidad y Vivienda y el Instituto Balear de la Vivienda.

8. El Instituto Balear de la Vivienda o la Consejería de Movilidad y Vivienda podrán requerir en cualquier momento a la persona o unidad de convivencia que aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos mencionados y la complementaria que considere necesaria para comprobar las circunstancias alegadas, y los interesados la deben aportar.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore en la declaración responsable, o la no presentación ante la administración competente de la documentación que, en su caso, sea requerida para acreditar el cumplimiento de lo que se ha declarado, determina la imposibilidad de continuar como demandante de vivienda protegida en el Registro desde el momento en que se tenga constancia de estos hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que correspondan.

9. Las personas inscritas en el Registro están obligadas a comunicar cualquier modificación de los datos aportados anteriormente y a tenerlas actualizadas en todo momento.

Con el objeto de mantener actualizada la lista de demandantes, la Consejería de Movilidad y Vivienda o el Instituto Balear de la Vivienda podrán, de oficio, solicitar a las administraciones correspondientes los datos pertinentes, en cada caso, referidas a las personas solicitantes y a los miembros de la unidad de convivencia.

Se procederá a la cancelación de la inscripción cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por la administración resulte que cualquier integrante de la solicitud o unidad de convivencia no cumple con los requisitos establecidos para el acceso, o bien se compruebe que los datos son falsos.

10. La inscripción en el Registro tendrá una duración de dos años desde la fecha de presentación de la declaración responsable. Al haber transcurrido tres meses a partir del vencimiento del plazo mencionado sin que la persona interesada haya solicitado renovar su inscripción mediante la presentación de una nueva declaración responsable, la administración, de oficio, procederá a la baja automática de la inscripción, sin necesidad de dictar ninguna resolución al efecto. En caso de actualización o modificación de los datos aportados por los demandantes inscritos, el plazo de vigencia se prorrogará por dos años más desde la fecha en que se produzca la mencionada modificación.

11. Los demandantes inscritos en el Registro podrán solicitar la baja en cualquier momento. En caso de unidades de convivencia, la solicitud de baja la deberán firmar todas las personas mayores de edad que la forman. En su defecto, se cancelará la inscripción únicamente de quien lo solicite, conservando la vigencia de la inscripción a todos los efectos para las restantes personas inscritas mayores de edad.

La baja en el Registro se producirá de oficio por los motivos siguientes:

a) Cuando la persona demandante haya resultado adjudicataria de una vivienda en el régimen de ocupación solicitado.

b) Cuando la persona demandante no cumpla los requisitos establecidos en la normativa estatal y autonómica de acceso de los ciudadanos a las viviendas protegidas.

c) Cuando la persona demandante no aporte la información en el plazo que establezca la administración o no atienda cualquier requerimiento realizado por la administración.

d) Cuando la administración constate que hay datos falsos en la declaración responsable presentada para la inscripción en el Registro.

e) Cuando se renuncie a una vivienda protegida gestionada por el IBAVI sin causa razonable justificada. Se consideran causas razonables justificadas, a los efectos previstos en este apartado, las siguientes:

1. Cuando la vivienda adjudicada no se corresponda con los datos que constan en la inscripción en el Registro de demandantes.

2. Cuando la persona demandante adjudicataria únicamente haya optado al régimen de compraventa y esta no se pueda llevar a cabo por no haber obtenido crédito de una entidad financiera.

12. Los datos incluidos al Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears serán los aportados por los mismos interesados y por las administraciones públicas, instituciones y organismos con carácter oficial y serán incorporados y tratados en el correspondiente fichero de datos de acuerdo con los requerimientos establecidos en la normativa vigente de protección de datos de carácter personal.

Los datos del fichero, con carácter general, y en especial los relativos a las circunstancias personales, consideradas especialmente protegidas, únicamente podrán ser tratados en el ámbito restringido de inscripción en el Registro y de los procesos correspondientes de adjudicación de las viviendas protegidas por parte del Gobierno de las Illes Balears, el Instituto Balear de la Vivienda y otras administraciones públicas que tengan competencias idénticas o que traten sobre las mismas materias; así como de las sociedades promotoras y empresas públicas encargadas de la construcción de las viviendas protegidas únicamente para la adjudicación de estos y de terceros que acrediten un interés legítimo y directo respecto a los datos no íntimos, y todo para el cumplimiento exclusivo de las finalidades indicadas en esta disposición. En todo caso, la utilización de los datos del Registro público de demandantes de viviendas protegidas tendrá lugar de acuerdo con lo que se establece en esta disposición y en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

En el momento de la presentación de la declaración responsable, los demandantes deberán autorizar expresamente la cesión de datos de carácter identificativo a los promotores y a las empresas privadas con viviendas protegidas con el único fin del cumplimiento exclusivo de las finalidades que establece esta disposición. Esta cesión de datos se realizará previa solicitud por parte de la entidad privada interesada a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Cualquier publicación no podrá contener más datos que los generales de tipo identificativo que resulten necesarios al fin que la justifique y en ningún caso datos personales que afecten a la intimidad personal o familiar de los demandantes.

Disposición transitoria sexta. *Inscripciones preexistentes.*

Los demandantes de viviendas inscritas al Registro público de demandantes de viviendas protegidas regulado por la Orden de 18 de octubre de 2010, por la cual se regula la organización y el funcionamiento del Registro público de demandantes de viviendas protegidas de la comunidad autónoma de las Illes Balears, disponen del plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley para aportar las declaraciones responsables y la documentación anexa previstas en la disposición transitoria quinta a efectos de mantener su inscripción.

Transcurrido este plazo sin haber presentado la declaración responsable con la documentación anexa, la administración, de oficio, procederá a dar de baja automáticamente la inscripción en el Registro.

En el caso de que se presente la declaración responsable junto con la documentación exigida en el plazo de seis meses previsto, se mantendrá la antigüedad de la inscripción, pero resultará aplicable el régimen previsto en la disposición transitoria quinta.

Disposición transitoria séptima. *Regulación de las condiciones de habitabilidad de los alojamientos dotacionales y de los alojamientos con espacios comunes complementarios.*

Mientras no se regulen de forma reglamentaria las condiciones de habitabilidad de los alojamientos dotacionales y de los alojamientos con espacios comunes complementarios, estas serán las siguientes:

1. Los alojamientos dotacionales y los alojamientos con espacios comunes complementarios, definidos en el artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, están incluidos en la categoría de edificios de uso residencial definidos en el artículo 3 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad. Estos alojamientos no estarán sometidos al régimen de propiedad horizontal y la cédula de habitabilidad será única para todo el edificio, que será sustituida por la calificación de alojamiento protegido en primera transmisión cuando se acojan al régimen de protección oficial.

2. Los alojamientos dotacionales y los alojamientos con espacios comunes complementarios tienen que cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

a) La composición mínima del alojamiento dotacional sin espacios comunitarios estará formada por dos dependencias independientes, dependencia todo uso (TU) de 28 m² destinada a sala de estar, cocinar, comer y dormir, y baño (B) de 2 m², con independencia visual la una de la otra.

b) En el caso de alojamientos dotacionales con espacios comunes complementarios, el espacio privativo de cada alojamiento tendrá una superficie útil interior no inferior a 24 m² destinada a sala de estar, cocinar, comer y dormir, y baño (B) de 2 m², con independencia visual la una de la otra, y los espacios comunes complementarios, una superficie útil no inferior a los 5 m² por alojamiento.

c) La composición mínima del espacio privativo del alojamiento con espacios comunes complementarios estará formada por dos dependencias independientes, dependencia todo uso (TU) de 24 m² destinada a sala de estar, cocinar, comer y dormir, y baño (B) de 2 m², con independencia visual la una de la otra, y los espacios comunes complementarios, una superficie útil no inferior a los 5 m² por alojamiento.

d) En cualquier caso, se dispondrá del espacio privativo mínimo para preparar, almacenar y conservar alimentos con los elementos que prevé el Decreto 145/1997, ya citado. La incorporación de coladuría o espacio de lavado de ropa no será obligatoria en el espacio privativo del alojamiento cuando existan espacios comunes complementarios cuyo acceso se realizará a través de un itinerario accesible dentro del propio edificio.

e) Los espacios comunes complementarios serán cerrados, cubiertos e integrados en el edificio, sin perjuicio de que puedan existir otros espacios comunitarios exteriores. El cálculo de la superficie útil de los espacios comunes complementarios que se atribuya a cada alojamiento se realizará de manera proporcional a su superficie útil, sin tener en cuenta espacios de circulación.

f) Para el cálculo del número de ocupantes de los alojamientos a los efectos del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, se seguirá el criterio del artículo 5 del Decreto 145/1997, ya citado.

g) Los alojamientos dotacionales y los alojamientos con espacios comunes complementarios deberán cumplir el resto de condiciones de medición, de higiene y de instalaciones del anexo I del Decreto 145/1997, ya citado.

3. A efectos del cálculo del precio máximo de alquiler cuando el alojamiento se someta al régimen de protección oficial o de precio limitado, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes comunitarios de las personas alojadas no podrá exceder el 30 % del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior. También pueden estar protegidas las plazas de garaje y los trasteros vinculados a los alojamientos, según la normativa municipal. Su superficie útil máxima computable, así

como el precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para los de las viviendas protegidas de nueva construcción y de las viviendas de precio limitado.

4. El número máximo de alojamientos será el que permita dar cumplimiento a las dimensiones mínimas establecidas en el apartado 2 de esta disposición, respetando la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento.

Estos alojamientos no podrán destinarse en ningún caso a la comercialización bajo la modalidad de estancia turística en vivienda prevista en la legislación turística.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas las disposiciones del mismo rango o de un rango inferior que se opongan a lo que prevé esta ley.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se autoriza al Consejo de Gobierno para que dicte todas las disposiciones que sean necesarias para desarrollar esta ley, y también a la consejería competente en materia de vivienda para que dicte, en su caso, las órdenes de desarrollo.

Disposición final segunda. *Revisión de la normativa de consumo.*

El Parlamento instará al Consejo de Gobierno para que, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, prepare un proyecto de ley de consumo que, con la revisión de la normativa actual, recoja todas las medidas pertinentes para dar una protección específica más alta en materia de adquisición, alquiler y financiación de la vivienda.

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal.*

1. Se modifica el artículo único de la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal, en los siguientes términos:

a) Se modifica el punto 2 del artículo único que pasa a tener la siguiente redacción:

> «2. La actuación de transformación que determina el Máster Plan correspondiente al suelo destinado a la ejecución de quince pistas de tenis descubiertas y a una edificación de 8.000 m^2 de techo construido destinada a usos deportivos, así como a toda la edificación destinada a establecimiento turístico de tipo deportivo, implicará la obligación de entrega al Ayuntamiento de Manacor del suelo libre de cargas de edificación correspondiente al 15 % del aprovechamiento urbanístico de la actuación, que se efectuará mediante prestación económica compensatoria que se incorporará al patrimonio municipal de suelo.
>
> La actuación de transformación que determina el Máster Plan correspondiente al resto de actuaciones previstas, implicará la obligación de entrega al Ayuntamiento de Manacor del suelo libre de cargas de edificación correspondiente al 5 % del aprovechamiento urbanístico ponderado de la actuación, que se efectuará mediante prestación económica compensatoria que se incorporará al patrimonio municipal de suelo.»

b) Se modifica el punto 3 del artículo único que pasa a tener la siguiente redacción:

> «3. Las determinaciones previstas en el Máster Plan del anexo se imponen y vinculan directamente al planeamiento urbanístico y territorial. El promotor dispone hasta el día 31 de diciembre de 2022 para llevar a cabo la totalidad del proyecto. Una vez acreditada la finalización total de las obras, el planeamiento urbanístico y territorial necesariamente tendrá que incorporar las determinaciones de esta ley a los instrumentos de planificación.»

c) Se introduce un nuevo punto 7 en el artículo único con la siguiente redacción:

«7. La actuación de transformación urbanística que determina el Máster Plan implicará la obligación de cesión al Ayuntamiento de Manacor de una zona verde pública debidamente condicionada de 2.600 m^2 de superficie dentro del suelo urbano de Manacor, que se efectuará mediante prestación económica compensatoria al Ayuntamiento de Manacor para que la sitúe donde estime pertinente. La valoración de la citada zona verde se realizará con arreglo a los criterios de Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre; Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo, y del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.

Las actuaciones relativas al proceso de valoración de la zona verde no condicionarán ni suspenderán la concesión de la licencia de obras, ni la construcción y explotación del centro por parte del promotor.»

d) Se introduce un nuevo punto 8 en el artículo único con la siguiente redacción:

«8. Las externalidades de movilidades generadas por la ubicación del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal y la del equipamiento municipal de la Torre dels Enagistes son las siguientes:

a) Rotonda para propiciar el cambio de sentido de la carretera de Son Fortesa, titularidad del Consejo Insular de Mallorca, a la que da la fachada del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal. El coste de esta y del resto de partidas económicas que correspondan a la ejecución del plan de movilidad que establezca el Consejo Insular de Mallorca será asumido por el Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal y por el Ayuntamiento de Manacor.

b) Aparcamiento con una superficie aproximada de 3.500 m^2 en superficie y sin cubierta, en terreno confrontado al centro, que adquiera el Consejo Insular de Mallorca, cuyo único uso será el de aparcamiento. El coste de la adquisición de los terrenos por parte del Consejo Insular de Mallorca y la ejecución del aparcamiento por parte del centro, corresponderán al Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal.

El conjunto de actuaciones relativas al plan de movilidad, ejecución de la futura rotonda y del futuro aparcamiento no condiciona ni suspende la concesión de la licencia de obras, ni la construcción y explotación del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal por parte de su promotor.»

2. Se modifica la disposición adicional primera de la Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal, que queda redactada en los siguientes términos:

«Disposición adicional primera.

Las ulteriores modificaciones de las medidas urbanísticas y/o las determinaciones contenidas en el Máster Plan del Anexo, y la modificación del plazo del 31 de diciembre de 2022 para llevar a cabo la totalidad del proyecto de ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal, no quedarán amparadas por la declaración de interés autonómico de la inversión.

En consecuencia, para amparar cualquier modificación posterior a las que hace referencia el párrafo anterior, así como la prórroga del plazo de ejecución del proyecto más allá del día 31 de diciembre de 2022, resultará de aplicación la normativa urbanística y territorial vigente en cada momento. En estos casos, corresponderán al Ayuntamiento de Manacor los actos de control previo municipal del artículo 179 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, y del artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.»

3. Se modifica el anexo Máster Plan de Ordenación del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal en Manacor, en los siguientes términos:

a) Se modifica el punto 2 del anexo que queda redactado de la siguiente manera:

«2. Ámbito. El ámbito de actuación está integrado por las fincas catastrales siguientes:

Núm.	Polígono	Parcela	Referencia catastral	Superficie (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 superficie catastral total de las fincas es de 76.634,39 m^2. En este ámbito consta una zona verde pública de cesión gratuita al Ayuntamiento de Manacor, paralela a la carretera de Son Fortesa, con una profundidad de 14 metros, lo que supone una superficie de 3.126,45 m^2, y quedan para el desarrollo del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal 73.507,94 m^2.»

b) Se modifica el subapartado 4 del punto 4.2 del anexo que queda redactado de la siguiente manera:

«4. Equipamiento residencial vinculado al uso deportivo y turístico.»

c) Se modifica el subapartado «Ocupación en planta sobre rasante» del punto 5 del anexo, que queda redactado de la siguiente manera:

«Ocupación en planta sobre rasante:

Ocupación máxima sobre rasante 30 %.»

d) Se modifica el subapartado «Edificabilidad máxima» del punto 5 del Anexo, sin que suponga ningún incremento respecto a la edificabilidad autorizada para el resto de usos, que queda redactado de la siguiente manera:

«Edificabilidad máxima:

Para uso deportivo: 13.600 $m^{2.}$
Para el resto de usos: 20.000 $m^{2.}$»

e) Se modifica el subapartado «Número máximo de unidades residenciales» del punto 5 del anexo, que supone una reducción de dos plazas respecto a las unidades autorizadas, que queda redactado de la siguiente manera:

«Número máximo de unidades residenciales: 175 unidades que se desglosan en:

– Residencial no tutelada, como establecimiento turístico de tipo deportivo: 105 unidades, lo que supone 214 plazas, que se desglosan en:

• 79 unidades de una habitación, de dos plazas c/u, lo que supone 158 plazas.
• 10 unidades de dos habitaciones, de cuatro plazas c/u, lo que supone 40 plazas.
• 16 unidades de una habitación individual, lo que supone 16 plazas.

– Residencial tutelada: 70 unidades de una habitación, de dos plazas c/u, lo que supone 140 plazas, sin perjuicio de la posibilidad de instalar temporalmente una cama suplementaria en algunas habitaciones.

El conjunto supone 175 unidades y un total de 354 plazas.»

f) Se modifica el punto 6 del subapartado «Usos» del punto 5 del anexo, que queda redactado de la siguiente manera:

«6. Deportivo. Campos para la práctica deportiva en locales abiertos y cerrados. Los locales cerrados, destinados a pistas cubiertas, gimnasio y otras dependencias complementarias de este uso.»

g) Se introduce un nuevo punto 8 en el subapartado «Usos» del punto 5 del anexo, con la siguiente redacción:

«8. Uso turístico. Establecimiento turístico de tipo deportivo.»

h) Se suprime la planimetría del anexo.

Disposición final tercera bis.

En las promociones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, tanto de titularidad pública como privada, en las que sea necesaria la construcción de más de una planta sótano para cumplir con la reserva mínima obligatoria de aparcamiento para uso residencial exigida por el planeamiento, el ayuntamiento podrá exonerar la necesidad de ejecución de más de una planta sótano, por razones de viabilidad económica, naturaleza del subsuelo u otras que debidamente queden justificadas, habiendo en todo caso de destinar el mayor número de plazas de aparcamiento que sea posible en esta única planta.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que corresponda la hagan guardar.

Palma, 19 de junio de 2018.–La Presidenta, Francesca Lluch Armengol i Socias.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.