



## **Resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge d'inici de l'expedient de cessió temporal d'ús d'habitatges desocupats inscrits en el Registre d'habitatges desocupats (expedient DGHA 1/2021 CH)**

### **Fets**

1. La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, en l'article 5, estableix que el dret de propietat d'un habitatge s'ha d'exercir d'acord amb la seva funció social en els termes que s'estableixen en la mateixa Llei i la resta de normativa que hi sigui aplicable. Es considera que s'incompleix la funció social de l'habitatge, entre d'altres, quan l'habitatge, l'allotjament o l'edifici d'habitatges estigui desocupat, en els termes que estableix la Llei 5/2018. A aquest efecte, l'article 4.d) entén per *habitatge desocupat* aquell que roman desocupat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació, segons estableix la Llei i la normativa de desplegament.
2. L'article 36.3 de la Llei 5/2018 estableix que els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de fer complir la funció social d'aquest mitjançant el seu ús residencial efectiu. L'incompliment d'aquesta obligació durant un temps superior a dos anys, acreditada amb la inscripció de l'habitatge en el Registre d'habitatges desocupats, és causa suficient d'interès social per dur a terme l'expropiació forçosa de l'ús temporal d'aquells habitatges que es troben inscrits en el Registre, sempre que es donin les circumstàncies que estableix l'article 42 de la Llei 5/2018 i d'acord amb el procediment que estableix la legislació sobre expropiació forçosa.
3. L'article 38 de la Llei 5/2018 preveu l'existència del Registre d'habitatges desocupats, que té per objecte el control i seguiment dels habitatges que es trobin en situació legal de desocupació i corresponguin, per qualsevol títol, a grans tenidors d'habitatge.
4. L'article 42 de la Llei 5/2018 estableix que els grans tenidors que disposin d'immobles inscrits en el Registre d'habitatges desocupats n'han de cedir la gestió a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per un termini mínim establert per a un lloguer d'habitatge habitual en la Llei 29/1994, de 24 de novembre,



d'arrendament urbans, prorrogable per acord mutu de les parts, sempre que es verifiquin les circumstàncies objectives que determina el mateix article. A l'efecte de poder exigir la cessió a l'IBAVI dels habitatges desocupats, d'acord amb l'article 42.1.d) de la Llei 5/2018, s'ha de garantir una compensació justa als grans tenidors, que pot ser superior a la renda de lloguer que pagui l'arrendatari i que s'ha de calcular conforme a la legislació estatal d'expropiació forçosa.

5. El director general d'Habitatge, en la Memòria de 10 de novembre de 2020, justifica la necessitat d'iniciar el procediment de cessió temporal d'ús d'habitatges desocupats inscrits en el Registre d'habitatges desocupats. D'aquesta memòria es desprèn que en aquesta data consten inscrits 816 habitatges en el Registre d'habitatges desocupats que poden cedir-se a l'IBAVI per destinar-los al lloguer previst en l'article 42 de la Llei 5/2018.

Conclou la Memòria que la necessitat d'habitatge en els termes municipals de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó i Ciutadella, així com a l'illa d'Eivissa, esdevé una qüestió inajornable i necessitada d'una actuació ferma i urgent, que permeti donar una resposta de forma immediata a les famílies que, necessitades d'una llar on poder gaudir d'una vida digna i segura, es veuen privades d'aquesta per la inflexibilitat del mercat immobiliari.

Així mateix, s'indica que aquest incompliment de la funció social dels habitatges justifica l'aplicació del procediment especial recollit en l'article 71 i concordants de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa, que s'haurà de fer per la via d'urgència atesa la situació d'extrema necessitat en què es troben els sol·licitants d'habitatge a les Illes Balears, segons consta fonamentat en la Memòria, i així poder fer efectiu el seu dret a gaudir d'un habitatge digne recollit a la llei.

Atesa la disponibilitat pressupostària de 2.000.000 € (dos milions d'euros) per emprendre actuacions de cessions d'habitatge desocupat, en la memòria s'especifica que cal seleccionar el major nombre d'habitatges possible d'entre els inscrits en el Registre d'habitatges desocupats. Justifica la Memòria del director general que els habitatges s'han de seleccionar d'acord amb la ubicació, dimensions, característiques i tipologia, per tal d'adaptar-se a les necessitats reals de les famílies necessitades demandants, com també que s'han de trobar situats en els termes municipals de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó, Ciutadella i a l'illa d'Eivissa, indrets que actualment presenten una forta demanda i en els quals l'accés a l'habitatge presenta moltes dificultats, sens perjudici que en procediments posteriors es puguin seleccionar habitatges en altres termes municipals amb necessitats d'habitatge. Justifica també que no és procedent actualment la selecció





d'habitatges a l'illa de Formentera, atès que no hi ha cap habitatge que es trobi inscrit en el Registre d'habitatges desocupats.

6. A instàncies del director general d'Habitatge, l'IBAVI i les administracions públiques afectades han proporcionat informació suficient per acreditar que concorren les circumstàncies previstes en l'article 42.1 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, per iniciar el procediment de cessió d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats. En aquest sentit s'han verificat els aspectes següents:

- a) L'existència d'una necessitat objectiva, urgent i inajornable d'habitatge.

D'acord amb l'escrit de 2 de novembre de 2020 de l'IBAVI, respecte de l'any 2019, a Mallorca, d'un total de 5.472 sol·licituds d'habitatge protegit, només s'han pogut adjudicar 45 habitatges (un 0,82 % de les sol·licituds); a Menorca, només cinc habitatges de 643 sol·licituds (un 0,78 %); a Eivissa, cap habitatge de 2.022 sol·licituds (un 0 %) i a Formentera, dos habitatges d'un total de 91 sol·licituds (un 2,2 %). En aquest sentit, a data 15 de juny de 2020, les persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatge protegit eren 9.584 (de les quals 8.541 varen sol·licitar un habitatge en règim de lloguer).

- b) La insuficiència de les mesures adoptades per les administracions públiques.

S'han emès informes per part dels ajuntaments de Palma (23/10/2020), Manacor (7/10/2020), Inca (15/10/2020), Calvià (21/10/2020), Lluçmajor (16/10/2020), Ciutadella (5/11/2020), Maó (22/10/2020), Eivissa (24/02/2021), Santa Eulària des Riu (25/02/2021) i Sant Antoni de Portmany (16/02/2021), municipis que es troben entre els que més demanda d'habitatge tenen a les Illes Balears, així com per part dels consells insulars de Mallorca (9/07/2020), Menorca (29/10/2020) i Eivissa (9/02/2021).

De les dades contingudes en els informes anteriors, juntament amb les dades facilitades per l'IBAVI relacionades en l'apartat a) anterior, es desprèn que les mesures adoptades per les diferents administracions públiques locals per tal de resoldre els problemes d'accés a l'habitatge no han estat suficients per atendre la necessitat objectiva d'habitatge, si es té en compte l'elevat nombre de sol·licituds existents en aquells termes municipals.

- c) La disponibilitat pressupostària de l'IBAVI per emprendre actuacions de cessions d'habitatge desocupat.

El passat dia 4 de novembre de 2020, l'IBAVI va emetre un informe en el qual afirma tenir disponibilitat pressupostària per emprendre actuacions de

cessió d'habitatges desocupats de grans tenidors fins a 2.000.000 € (dos milions d'euros), import suficient per garantir en tot cas una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI per atendre la despesa d'aquest procediment.

7. El dia 13 de novembre de 2020 el conseller de Mobilitat i Habitatge dictà una resolució en la qual ordenava realitzar actuacions prèvies a l'inici de l'expedient de cessió temporal d'ús d'habitatges desocupats inscrits en el Registre d'habitatges desocupats, a l'efecte de seleccionar els habitatges, verificar-ne l'estat de conservació i les característiques, i calcular el preu just de la cessió temporal per compensar els propietaris dels immobles, de conformitat amb l'article 42 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. La resolució fixa els criteris per a la selecció dels habitatges.
8. El personal inspector i el personal tècnic de la Direcció General d'Habitatge, durant el mes de desembre de 2020 i els mesos de gener i febrer de 2021, ha seleccionat els habitatges per incloure en l'expedient de cessió, d'entre els habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats. Els criteris que s'han tingut en compte per a la selecció dels habitatges són els establerts en la resolució dictada pel conseller el dia 13 de novembre de 2020, això és, habitatges situats en els termes municipals de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó, Ciutadella i en l'illa d'Eivissa, indrets amb una forta demanda actualment i en els quals l'accés a l'habitatge presenta moltes dificultats ja que el mercat de l'habitatge es troba més tensat atenent a la major demanda i a la menor oferta, i amb dimensions, característiques i tipologia més concordes amb les necessitats de les famílies demandants, i que el cost de la compensació no superi la disponibilitat pressupostària. A més, s'han seleccionat els habitatges similars en característiques i dimensions als habitatges protegits de què disposa l'IBAVI.
9. Els habitatges que s'inclouen en l'expedient de cessió temporal d'ús d'habitatges desocupats —expedient DGHA 1/2021 CH— són els que es relacionen en l'annex. Pel que fa al nombre total d'habitatges seleccionats, això és, 56, no supera el de persones inscrites en el Registre de demandants d'habitatge públic les sol·licituds de les quals no s'han pogut atendre durant el darrer any, és a dir, 9.584 persones.
10. Als efectes de la valoració del preu just o la compensació de la cessió temporal per abonar als propietaris dels immobles afectats, des de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura s'han emès els informes de valoració dels immobles seleccionats, d'acord amb la legislació en matèria d'expropiació forçosa. En aquests informes es detallen la valoració del preu just de la cessió temporal per compensar els propietaris dels immobles, per un termini de set anys, i el cost estimat de la reparació de l'habitatge en cas que aquesta sigui necessària per



cedir-los en condicions d'habitabilitat als efectes del primer paràgraf de l'article 27.3 del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors.

### **Fonaments de dret**

1. La Constitució espanyola, en l'article 47, estableix que tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat, i que els poders públics han de promoure les condicions necessàries i han d'establir les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret.
2. L'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, amb relació al dret a l'accés a un habitatge digne, estableix en l'article 22 que les administracions públiques de les Illes Balears han de garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears.
3. L'article 33 de la Constitució espanyola reconeix el dret a la propietat privada i delimita el seu contingut a la funció social d'aquest, d'acord amb les lleis. Igualment reconeix que ningú no pot ser privat dels seus béns ni dels seus drets si no és per causa justificada d'utilitat pública o d'interès social, mitjançant la indemnització corresponent i de conformitat amb allò que les lleis disposin.
4. L'article 7 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, disposa que totes aquelles activitats vinculades al proveïment d'habitatges o allotjaments destinats a polítiques de protecció pública es consideren com un servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tota la ciutadania.
5. L'article 42.1 de la Llei 5/2018 estableix que els grans tenidors que disposin d'immobles inscrits en el Registre d'habitatges desocupats n'han de cedir la gestió a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per un termini mínim establert per a un lloguer d'habitatge habitual en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, prorrogable per acord mutu de les parts, sempre que es verifiquin les circumstàncies objectives establertes en l'apartat 1 del mateix precepte.
6. El Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors, disposa en l'article 18 que la cessió dels habitatges desocupats ho ha de ser per un termini equivalent a l'establert per als lloguers d'habitatge habitual en la normativa bàsica estatal, prorrogable per acord mutu de les parts. Durant el termini de

cessió, l'IBAVI s'ha d'encarregar de la gestió d'aquests habitatges i una vegada finalitzat el conveni de cessió, l'IBAVI haurà de retornar l'habitatge al gran tenidor en les mateixes condicions en què el va rebre.

7. L'article 19 del Decret 36/2019 prescriu que la normativa aplicable en el procediment de cessió temporal de l'ús de l'habitatge és la regulada en la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa; en el Decret de 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei sobre expropiació forçosa, i en la resta de normativa sectorial aplicable, si escau.

El capítol II del títol III de la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa regula el procediment especial d'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat. En concret, l'article 71 estableix que hi ha causa d'interès social per a l'expropiació forçosa, a més dels casos en què sigui procedent d'acord amb les lleis, quan amb aquesta estimació expressa s'hagi declarat específicament per una llei l'oportunitat que un bé o una classe de béns s'utilitzin en el sentit positiu d'una determinada funció social i el propietari incompleixi aquesta directiva.

En aquest sentit, mitjançant la Llei 5/2018 es declara que el dret de propietat s'ha d'exercir d'acord amb la seva funció social i es considera que s'incompleix aquesta funció social quan els habitatges es troben desocupats en els termes que estableix la Llei en els articles 5.1 i 5.2.b). D'altra banda, l'article 36.1 estableix que s'entén per *habitatge desocupat* el que roman deshabitat de manera continuada durant un temps superior a dos anys sense causa que ho justifiqui. En l'apartat 3 de l'article 36, s'obliga els grans tenidors d'habitatge a donar compliment a la funció social de l'habitatge mitjançant el seu ús efectiu. També es preveu que l'incompliment d'aquesta obligació durant un temps superior a dos anys, acreditada amb la inscripció de l'habitatge en el Registre d'habitatges desocupats, regulat en els articles 38 i 39, és causa suficient d'interès social per dur a terme l'expropiació forçosa de l'ús temporal d'aquells habitatges que es troben inscrits en el Registre, sempre que es donin les circumstàncies que estableix l'article 42 de la Llei.

Tots els habitatges afectats per aquest expedient consten inscrits en el Registre d'habitatges desocupats, motiu pel qual s'ha incomplert la funció social prevista en la Llei 5/2018 per desocupació injustificada durant un termini superior a dos anys.

L'article 91 del Reglament de la Llei d'expropiació forçosa, aprovat pel Decret de 26 d'abril de 1957, estableix que quan les lleis especials de qualificació d'una determinada funció social de la propietat amb intenció d'expropiació forçosa estableixin normes especials de procediment per a aquesta, les normes de la





Llei general d'expropiació forçosa i les del Reglament són d'aplicació subsidiària.

El procediment previst a la normativa autonòmica és el que estableix l'article 20 del Decret 36/2019 que regula el procediment de cessió temporal de l'ús de l'habitatge en les Illes Balears, en desplegament de l'article 42.2 de la Llei 5/2018.

8. D'acord amb el Decret 11/2021, de 15 de febrer, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, correspon al conseller de Mobilitat i Habitatge l'exercici, entre d'altres, de les competències en matèria de defensa i foment de la funció social de l'habitatge i del compliment de la normativa aplicable, d'identificació, registre i interlocució amb els grans tenidors d'habitatge i la mobilització d'habitatges desocupats.
9. La Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, estableix en la disposició addicional primera que, en l'àmbit de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, són òrgans competents per a l'exercici de la potestat expropiatòria el Consell de Govern i el titular de la conselleria corresponent per raó de la matèria.

Per tot això, d'acord amb la memòria justificativa del director general i vist el resultat de les actuacions prèvies realitzades, és procedent iniciar l'expedient de cessió temporal de l'ús de l'habitatge previst en l'article 42 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i en l'article 20 del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors, motiu pel qual dicta la següent

### **Resolució**

1. Constatar la necessitat de cessió temporal d'ús a l'IBAVI dels habitatges inscrits en el Registre d'habitatges desocupats que figuren en l'annex, situats en els termes municipals de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó, Ciutadella, Eivissa, Santa Eulària des Riu i Sant Antoni de Portmany, pel termini de set anys, mínim establert per a un lloguer d'habitatge habitual en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, quan l'arrendador és persona jurídica.
2. Constatar la concurrència de les condicions i dels requisits habilitants per iniciar un expedient de cessió d'ús temporal de conformitat amb l'article 42 de



la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i la normativa estatal d'expropiació forçosa.

3. Proposar als titulars dels habitatges seleccionats el preu just de la cessió temporal, als efectes de l'article 42.1.d) de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears i l'article 20 del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors, en els imports que resulten de les valoracions realitzades pels serveis tècnics de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, sens perjudici de la determinació posterior per part del Jurat de Cessions d'Habitatges Desocupats en cas que hi hagi discrepàncies sobre la quantia establerta.
4. Ordenar que l'abonament del preu just, en el moment que correspongui, es faci al titular de l'habitatge per l'import total dels anys establerts de la cessió i en un únic pagament, amb independència que la persona o família beneficiària d'aquest habitatge cedit estigui o no al corrent en el pagament de la renda de lloguer estipulada.
5. Comunicar als titulars dels habitatges que es donen les circumstàncies objectives establertes en l'article 42.1 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i en l'article 15 del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors, amb relació als habitatges relacionats en l'annex, així com el preu just corresponent a l'ús temporal dels immobles.
6. Sotmetre aquesta Resolució a informació pública mitjançant la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en el tauler d'anuncis dels ajuntaments de Palma, Manacor, Inca, Calvià, Lluçmajor, Maó, Ciutadella, Eivissa, Santa Eulària des Riu i Sant Antoni de Portmany, i en un dels diaris de major circulació de cada una de les illes afectades, per tal que en el termini de vint dies hàbils, comptadors des de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, els interessats puguin formular les al·legacions que considerin oportunes.
7. Notificar aquesta Resolució als titulars dels habitatges que figuren en l'annex i conferir-los un termini de vint dies hàbils, comptadors des de l'endemà de la notificació, per tal que puguin manifestar el que considerin oportú, especialment la seva conformitat amb la quantia proposada com a preu just de la cessió temporal, als efectes del que disposa l'article 20 del Decret 36/2019, de 10 de maig, pel qual es regulen els habitatges desocupats, el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors.





G  
O  
I  
B  
/

8. Informar que durant el termini d'informació pública i d'audiència, la memòria justificativa, els documents relatius a les actuacions prèvies i tots els informes, els certificats i la resta de documentació de l'expedient es troben a disposició dels interessats a la seu de la Conselleria, ubicada al carrer de la Palma, 4, de Palma, en horari de 10 a 14 hores, de dilluns a divendres (excepte festius).

Palma, 2 de març de 2021

El conseller de Mobilitat i Habitatge

  
Josep Marí i Ribas



Conselleria de Mobilitat i Habitatge  
Govern de les Illes Balears





<b>Llista concreta i individualitzada dels béns, els drets i les persones afectades per l'expropiació relativa a l'expedient DGHA 1/2021 CH, de cessió d'ús d'habitatges</b>				
<b>Finca núm.</b>	<b>Referència cadastral</b>	<b>Propietari/s</b>	<b>M2 Exp.</b>	<b>Municipi</b>
1	2860202CD7126S0033GL	GLOBAL PANTELARIA, S.A.	43 m <sup>2</sup>	Santa Eulària des Riu
2	3060004CD7136S0112ZA	DIVARIAN PROPIEDAD, S.A.	93 m <sup>2</sup>	Santa Eulària des Riu