

## Sección I. Disposiciones generales

### CONSEJO DE GOBIERNO

**4447** *Decreto 36/2019, de 10 de mayo, por el que se regulan las viviendas desocupadas, el Registro de viviendas desocupadas de grandes tenedores y el procedimiento de cesión obligatoria por parte de los grandes tenedores*

#### PREÁMBULO

##### I

La Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, dedica el capítulo IV del título IV a las viviendas desocupadas.

La Ley establece el concepto de vivienda desocupada como aquella que permanece deshabitada de manera continuada durante un tiempo superior a dos años, sin ninguna causa que justifique su desocupación.

Con el fin de evitar esta situación de desocupación, se prevé la necesidad de llevar a cabo políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado de estas viviendas desocupadas y se establece el deber de colaboración en la detección de estas situaciones.

Para facilitar la movilización del parque de vivienda existente que se encuentra desocupado cuya titularidad corresponde a grandes tenedores, es necesaria una herramienta que permita el control y la gestión de manera eficaz y que, a la vez, sirva para obtener información valiosa a la hora de diseñar las políticas públicas en materia de vivienda; estos son algunos de los motivos principales por los que se crea el Registro de viviendas desocupadas.

Las viviendas desocupadas de grandes tenedores que consten inscritas en el Registro podrán ser objeto de cesión temporal al Instituto Balear de la Vivienda (de ahora en adelante, IBAVI), que se encargará de gestionarla por el plazo establecido para los contratos de alquiler de vivienda habitual en la normativa básica estatal, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes.

Con la aprobación de este decreto se pretende establecer el marco reglamentario necesario con el fin de regular, de una manera objetiva y transparente, el proceso de cesión temporal de las viviendas desocupadas, con observancia de la normativa existente en materia de expropiación. Así pues, se establecen los requisitos, los límites y las condiciones de la cesión, así como los términos de la misma.

Esta cesión deberá producirse teniendo en cuenta todas las condiciones y los requisitos establecidos por ley y reglamento, y con la fijación de un justiprecio por la cesión temporal.

Con el fin de fijar el justiprecio, en caso de discrepancias en su determinación, se crea el Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas como órgano administrativo, sin personalidad jurídica y compuesto por juristas, arquitectos y arquitectos técnicos.

Finalmente, en este decreto se regula la gestión de las viviendas cedidas al IBAVI a efectos de la adjudicación a las personas o familias necesitadas. El IBAVI asumirá la gestión de las viviendas cedidas, regulará el proceso de adjudicación de acuerdo con la normativa de adjudicación y equipará estas viviendas cedidas, vista su condición, a las viviendas protegidas.

##### II

El título competencial para la regulación de la materia objeto de este decreto viene determinado por el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, aprobado por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, que otorga a esta comunidad autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Al amparo de esta competencia exclusiva, se dictó la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, que en su disposición final primera autoriza al Consejo de Gobierno a dictar todas las disposiciones que sean necesarias para desarrollar esta ley, y también a la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad a dictar, en su caso, las órdenes de desarrollo.

La Ley 5/2018 remite a un desarrollo reglamentario posterior el proceso de inscripción, la modificación y la cancelación de los datos del Registro, así como todas las disposiciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento. También remite a desarrollo reglamentario el procedimiento para reclamar la cesión de viviendas desocupadas, las rentas aplicables y el resto de las condiciones aplicables a la cesión. En este decreto se ha tenido en cuenta lo establecido, en este sentido, por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.



El artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que en el ejercicio de la potestad reglamentaria las administraciones públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. Este decreto se adecua a los principios mencionados en los siguientes aspectos:

- a) Principio de necesidad: la iniciativa normativa queda justificada dado que deriva de un mandato legal establecido en la Ley 5/2018. La necesidad de aprobar este decreto responde a la necesidad de poder ampliar el parque de vivienda existente y poder ofrecerlo a personas con dificultades para el acceso a una vivienda digna.
- b) Principio de eficacia: el Decreto respeta el principio de eficacia dado que se considera el instrumento idóneo para garantizar las finalidades perseguidas.
- c) Principio de proporcionalidad: el Decreto contiene la regulación imprescindible para atender las necesidades a cubrir con la norma.
- d) Principio de seguridad jurídica: este principio también se cumple, dado que la iniciativa normativa se ejerce de forma coherente con el resto del ordenamiento jurídico.
- e) Principio de transparencia: las administraciones públicas, en aplicación de este principio, posibilitarán un acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos relativos al procedimiento de elaboración, en los términos del artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, además de facilitar una participación activa de los destinatarios potenciales en la elaboración de las normas. De acuerdo con el artículo 133 de la Ley 39/2015, se ha llevado a término el trámite de consulta previa a la ciudadanía mediante la página web Participación Ciudadana y el trámite de audiencia e información pública por un amplio periodo, posibilitándose así la participación de los ciudadanos desde un primer momento.
- f) Principio de eficiencia: la iniciativa normativa deberá evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar la gestión de los recursos públicos en su aplicación. No obstante, la creación y la puesta en funcionamiento del Registro de viviendas desocupadas implicará la existencia de cargas por parte de los grandes tenedores, como son la comunicación a la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad de la relación de viviendas desocupadas de que sean titulares para su inscripción, así como la aportación de datos referentes a las mismas.

Así pues, con el fin de dar cumplimiento al mandato establecido por la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears; a propuesta del consejero de Territorio, Energía y Movilidad; consultado el Consejo Económico y Social de las Illes Balears, que ha emitido el Dictamen n.º 17/2018; de acuerdo con el Consejo Consultivo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión de 10 de mayo de 2019, dicto el siguiente

## DECRETO

### TÍTULO I VIVIENDAS DESOCUPADAS

#### Artículo 1

##### Objeto

Este decreto tiene por objeto desarrollar lo establecido en el capítulo IV del título IV de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y, en concreto, regular el Registro de viviendas desocupadas de grandes tenedores, el procedimiento de inscripción, la modificación y la cancelación de los datos del Registro, el procedimiento de cesión al IBAVI de la gestión de las viviendas desocupadas de grandes tenedores inscritas en el Registro, así como los criterios de gestión de estas viviendas por parte del IBAVI.

#### Artículo 2

##### Vivienda desocupada

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, se entiende por *vivienda desocupada* aquella que permanece desocupada de manera continuada durante un tiempo superior a dos años, sin ninguna causa que justifique su desocupación. En todo caso, la ocupación deberá ser efectiva y no será suficiente la existencia de un título jurídico habilitante.
2. Se presumirá que una vivienda se encuentra desocupada cuando exista alguno de los siguientes indicios, sin que esta lista tenga la consideración de cerrada:

- No se destine de forma efectiva al uso residencial previsto legalmente.
- No conste ninguna persona empadronada actualmente en la vivienda.
- La recepción de las notificaciones y el correo se dirijan a un lugar distinto de la vivienda.
- Las declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.
- El consumo mínimo de los servicios suministrados de agua, gas o electricidad sean anormales.



A efectos del consumo de suministros, se tendrá en cuenta la media habitual por vivienda y año que resulte de los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicios en la localidad de referencia. En defecto de estos datos, se podrán utilizar los valores indicados en los siguientes apartados, que podrán ser objeto de modificación o actualización reglamentaria:

a) El consumo de agua que, a falta de información más específica por parte de los correspondientes servicios suministradores, permitirá considerar desocupada una vivienda:

- Si es inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes.
- Si es inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año.

b) El consumo de electricidad que, a falta de información más específica por parte de los correspondientes servicios suministradores, permitirá considerar desocupada una vivienda:

- Si es inferior a 24 kilovatios hora por vivienda y mes.
- Si es inferior a 291 kilovatios hora por vivienda y año.

3. Si de oficio o por denuncia se tiene constancia de que una vivienda se encuentra desocupada, se iniciará el procedimiento de inspección, y sancionador en su caso, que sea necesario, con el fin de determinar si la vivienda se encuentra efectivamente desocupada o no.

### **Artículo 3**

#### **Causas justificadas de desocupación**

Se considerará que hay causa justificada para la desocupación continuada en los siguientes casos:

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

### **Artículo 4**

#### **Grandes tenedores**

Se entiende por *gran tenedor de viviendas* la persona física o jurídica que, por sí misma, de manera directa, o indirectamente a través de la participación en las sociedades o grupos de sociedades de los que tenga el control efectivo, disponga de diez o más viviendas, en el ámbito de las Illes Balears, en régimen de propiedad, alquiler, usufructo o cualquier otro derecho que la faculte para ceder su uso, y que tenga 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 este decreto, se considerará que hay un grupo de sociedades cuando se dé alguno de los casos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

### **Artículo 5**

#### **Obligación de colaboración**

Con el fin de acreditar la desocupación de una vivienda, la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad y los consejos insulares y los ayuntamientos dentro de su ámbito territorial y competencial, podrán 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 con respecto al censo o al padrón municipal.
- c) 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.
- d) Las comunidades de propietarios y los administradores de fincas.



**TÍTULO II**  
**REGISTRO DE VIVIENDAS DESOCUPADAS**

**Capítulo I**  
**Disposiciones generales**

**Artículo 6**

**Naturaleza y objeto**

1. Por la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, se creó el Registro de viviendas desocupadas, de carácter administrativo, autonómico y bajo la dependencia orgánica de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, mediante la adscripción a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
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. La organización y el funcionamiento del Registro de viviendas desocupadas se regirá por lo dispuesto en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, por lo dispuesto en este decreto y por las disposiciones que se puedan dictar para su desarrollo.
4. Corresponderá a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda dictar las resoluciones y los actos derivados de la gestión de este registro.

**Artículo 7**

**Finalidades**

El Registro de viviendas desocupadas tendrá como principales finalidades las siguientes:

- Permitir identificar las viviendas que se encuentran en situación legal de desocupación.
- Servir como instrumento de control y seguimiento de las viviendas desocupadas.
- Servir de base para la incoación del expediente de cesión de las viviendas inscritas en el IBAVI para gestionarlas, en su caso.
- Proporcionar información y datos estadísticos con respecto al parque de vivienda existente.
- Servir para diseñar las políticas de vivienda dirigidas a paliar la falta de viviendas.
- Proporcionar información con el fin de movilizar el parque de viviendas existente.

**Artículo 8**

**Actuaciones de inspección**

Con la finalidad de poder hacer efectivo el derecho de acceso a la vivienda a la ciudadanía de las Illes Balears, especialmente a aquellas personas que se encuentran en situación de especial vulnerabilidad, la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad llevará a cabo las actuaciones inspectoras y las comprobaciones que sean necesarias con el fin de determinar si las viviendas efectivamente desocupadas constan en el Registro.

**Capítulo II**  
**Inscripción**

**Artículo 9**

**Objeto**

1. Serán objeto de inscripción en el Registro de viviendas desocupadas aquellas viviendas que reúnan las siguientes condiciones:
  - Estén situadas en el ámbito de las Illes Balears.
  - Estén desocupadas de manera continuada por un periodo superior a dos años.
  - Aquellas cuya titularidad sea de un gran tenedor.
2. La inscripción de una vivienda en el Registro se podrá efectuar por comunicación previa del gran tenedor, por denuncia o de oficio, en caso de que se detecten viviendas desocupadas a través de la tarea inspectora, con independencia de la sanción que pueda corresponder.



## Artículo 10

### Sujetos obligados

1. Los grandes tenedores de viviendas tendrán la obligación de comunicar a la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad la relación de viviendas desocupadas para su inscripción en el Registro.
2. Cualquier cambio con respecto a la situación de las viviendas que ya consten inscritas en el Registro se comunicará a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda en el plazo de quince días hábiles.
3. El incumplimiento de las obligaciones previstas en los puntos anteriores comportará la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

## Artículo 11

### Contenido

El Registro de viviendas desocupadas incluirá, como mínimo, los siguientes datos:

- La titularidad de la vivienda.
- La dirección completa.
- La superficie útil.
- La referencia catastral.
- La identificación registral.
- El origen de título adquisitivo de la vivienda por el gran tenedor.
- La existencia de otras cargas sobre la vivienda que afecten a su posesión.
- Si dispone de cédula de habitabilidad.
- Si es una vivienda libre o de protección pública. En este último caso, se especificará si lo es en régimen de venta o de alquiler.
- Otros datos que permitan determinar las condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble.
- Cualquier cambio que afecte al inmueble: cambio de titularidad, transmisión del inmueble, etc.
- Cualquier otro dato complementario que se considere pertinente.

## Artículo 12

### Cancelación

1. La cancelación de la inscripción de una vivienda en el Registro de viviendas desocupadas se podrá producir:

- Por la ocupación efectiva de la vivienda por cualquier título habilitante.
- Por la venta de la vivienda inscrita siempre que el comprador sea una persona física o jurídica que no tenga la consideración de gran tenedor.

En ambos casos, se comunicará esta circunstancia en el plazo de quince días hábiles desde el momento en que se produzca la ocupación efectiva o desde la fecha de la escritura de compraventa.

2. Se podrán llevar a cabo las actuaciones y las comprobaciones que sean necesarias con el fin de verificar la existencia de la ocupación.
3. En el momento de la presentación de la cancelación se adjuntará la documentación inscrita en el respectivo registro de la propiedad.

## Artículo 13

### Obligaciones del responsable del Registro

El órgano responsable de la gestión del Registro estará obligado al cumplimiento de las siguientes actuaciones:

- Inscribir las viviendas desocupadas.
- Mantener actualizados los datos del Registro.
- Archivar y custodiar los datos de carácter público.
- Mantener la confidencialidad de los datos que constan en el Registro conforme a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y al Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos).
- Facilitar la información requerida por otras administraciones públicas.
- Realizar las anotaciones que sean necesarias, así como las modificaciones y cancelaciones.



- Poner en conocimiento del servicio de inspección cualquier irregularidad de la que tenga conocimiento con respecto a las viviendas que están o puedan estar desocupadas.
- Cualquier otra que sea necesaria para el adecuado funcionamiento del Registro.

### TÍTULO III CESIÓN DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS

#### Capítulo I Disposiciones generales

##### Artículo 14 Cesión de las viviendas

Las viviendas desocupadas que consten inscritas en el Registro de viviendas desocupadas podrán ser objeto de cesión temporal al IBAVI con el fin de poder dar respuesta a la necesidad objetiva de vivienda, siempre que se den los requisitos establecidos en este decreto.

##### Artículo 15 Requisitos

Para la cesión de las viviendas a que se refiere el artículo anterior, se verificarán las siguientes circunstancias objetivas:

- a) Cuando haya una necesidad objetiva de vivienda o haya 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 haya personas inscritas en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas del IBAVI cuyas peticiones no se puedan atender con el parque de vivienda pública disponible.
- b) El número de personas inscritas en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas cuyas solicitudes no se hayan podido atender durante el último año constituirá el límite máximo del número de viviendas desocupadas sobre las que se pueda reclamar su cesión al IBAVI.
- c) Cuando las medidas adoptadas por las diferentes administraciones públicas con el fin de 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.
- d) Se garantizará en todo caso una compensación justa a los grandes tenedores por las viviendas desocupadas que se cedan al IBAVI, que podrá ser superior a la renta de alquiler que pague el arrendatario de la vivienda.
- e) La cesión de viviendas desocupadas quedará limitada por las disponibilidades presupuestarias del IBAVI.

##### Artículo 16 Límites de la cesión

La cesión de la gestión de las viviendas desocupadas al IBAVI estará limitada por las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas desocupadas sobre las que se podrá reclamar su cesión al IBAVI vendrá determinado por el número de personas inscritas en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas como demandantes de vivienda en régimen de alquiler cuyas solicitudes no se hayan podido atender durante el último año.
- La cesión de viviendas desocupadas quedará limitada por las disponibilidades presupuestarias del IBAVI.

##### Artículo 17 Compensación

1. Se garantizará en todo caso una compensación justa a los grandes tenedores por las viviendas desocupadas que se cedan al IBAVI, que fijará en cada caso el Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas de acuerdo con la normativa estatal y autonómica que sea de aplicación.
2. Durante la vigencia de la cesión, el justiprecio se revisará anualmente mediante la aplicación de la variación anual del índice de garantía de competitividad, expresado con dos decimales, y se utilizará como referencia el último mes con datos disponibles. En caso de que el índice sea negativo, se considerará que el valor de la revisión es cero. En ningún caso la demora en la aplicación de la revisión implicará la renuncia o la caducidad.
3. Una vez establecido el justiprecio, se realizará su abono mediante una transferencia bancaria en la cuenta del titular de la vivienda por el importe total de los años establecidos de la cesión y en un único pago.



4. El gran tenedor tendrá derecho al pago del justiprecio por la cesión de la vivienda con independencia de que la persona o familia beneficiaria de esta vivienda cedida esté al corriente o no en el pago de la renta de alquiler estipulada, sin perjuicio de la demanda judicial que pueda instar el IBAVI.

#### **Artículo 18**

##### **Plazo de la cesión**

1. La cesión de la gestión de las viviendas desocupadas de grandes tenedores inscritos en el Registro será por un plazo equivalente al establecido para los alquileres de vivienda habitual en la normativa básica estatal, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes.
2. Durante el plazo de la cesión, el IBAVI se encargará de la gestión de estas viviendas de acuerdo con las prescripciones que se establecen en este decreto.
3. Una vez finalizado el convenio de cesión, el IBAVI devolverá la vivienda al gran tenedor en las mismas condiciones en que la recibió.

## **Capítulo II**

### **Procedimiento de cesión**

#### **Artículo 19**

##### **Normativa aplicable**

El procedimiento de cesión temporal del uso de la vivienda será el regulado en la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa; en el Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, y en el resto de normativa sectorial aplicable, en su caso.

#### **Artículo 20**

##### **Procedimiento de cesión**

1. El procedimiento de cesión temporal del uso de la vivienda se iniciará con una comunicación al titular de la vivienda en la que se pondrá de manifiesto la necesidad de cesión temporal de la vivienda y la acreditación de la existencia de las condiciones y de los requisitos establecidos en este decreto. Asimismo, se fijará el justiprecio de la cesión temporal.
2. Los informes, los certificados o el resto de documentación acreditativa de los requisitos necesarios para que se pueda llevar a cabo esta cesión temporal del uso de la vivienda formarán parte del expediente y se encontrarán a disposición del titular de la vivienda o de su representante.
3. Esta comunicación se notificará al titular de la vivienda a fin de que en el plazo de diez días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la notificación, pueda manifestar lo que considere oportuno.

Si en este plazo el titular de la vivienda manifiesta su conformidad, o si no se recibe respuesta escrita, se considerará que el titular de la vivienda está conforme con las condiciones y la cuantía propuesta como justiprecio y se continuará con el procedimiento de cesión, que finalizará con un acuerdo convencional entre las partes.

En caso de que haya discrepancias con respecto al justiprecio de la cesión, se iniciará el procedimiento de justiprecio, que fijará el Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas.

La manifestación de la existencia de la discrepancia sobre el precio justo por parte del gran tenedor en ningún momento para el procedimiento de cesión de la vivienda.

4. Durante el tiempo que dure el procedimiento de justiprecio por parte del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas, se abonará el precio propuesto inicialmente, hasta que el Jurado haya fijado el precio.

#### **Artículo 21**

##### **Cesión convencional**

En caso de conformidad con las condiciones y el justiprecio estipulado, se suscribirá un convenio entre el gran tenedor titular de la vivienda desocupada y el IBAVI a efectos de establecer las condiciones de la colaboración entre ambas partes para la cesión temporal del uso de la vivienda. En caso de disconformidad, se iniciará el procedimiento de justiprecio con el fin de determinarlo.



### Capítulo III Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas

#### Artículo 22 Creación

1. Se crea el Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas como órgano colegiado permanente adscrito a la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, de carácter administrativo y sin personalidad jurídica.
2. El Jurado actuará con autonomía e independencia de criterio en el ejercicio de sus funciones. Sus miembros no podrán recibir órdenes o indicaciones de ninguna autoridad en relación con el ejercicio de las funciones que le atribuye este decreto.

#### Artículo 23 Funciones

Corresponderá al Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas la tasación, el peritaje y la fijación del justiprecio en los expedientes de cesión temporal del uso de las viviendas desocupadas cuya titularidad corresponda a grandes tenedores y que consten inscritas en el Registro de viviendas desocupadas, cuando haya discrepancias en relación con el justiprecio.

#### Artículo 24 Composición

1. El consejero de Territorio, Energía y Movilidad realizará, previa audiencia a los colegios oficiales de abogados, de arquitectos y de aparejadores y arquitectos técnicos de las Illes Balears, una propuesta motivada al Consejo de Gobierno del nombramiento de los miembros del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas. Integrarán el Jurado los siguientes miembros:

- a) Un presidente o una presidenta: una persona licenciada en derecho, arquitectura o ingeniería de prestigio reconocido, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado o en el ejercicio libre de la profesión.
- b) Vocales:
  - i. Un letrado o una letrada de la Dirección de la Abogacía de la Comunidad Autónoma.
  - ii. Dos técnicos facultativos superiores, expertos acreditados en materia de valoraciones de la especialidad correspondiente a la naturaleza de los bienes o derechos objeto de expropiación, al servicio de la Comunidad Autónoma, que serán los ponentes.
  - iii. Un profesional libre colegiado, con experiencia acreditada en materia de valoraciones, en representación de los colegios oficiales de arquitectos o ingenieros, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.

c) Un secretario o una secretaria: actuará como secretario un letrado al servicio de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad.

2. Los miembros del Jurado se designarán por un plazo de dos años.
3. La asistencia a las sesiones del Jurado dará derecho al cobro de dietas, conforme a la normativa que sea de aplicación.
4. La designación de los miembros se realizará de acuerdo con el principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres, de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres.

#### Artículo 25 Reglas de funcionamiento

1. En lo que no prevea este decreto, el funcionamiento del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas se regirá por las normas relativas a los órganos colegiados de la Administración de la Comunidad Autónoma.
2. Los acuerdos del Jurado se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes. En caso de empate, el presidente o la presidenta tendrá voto de calidad. Ninguna de las personas asistentes podrá abstenerse de votar y la que disienta de la mayoría podrá formular un voto particular en el plazo de 48 horas.
3. Los acuerdos del Jurado serán motivados, agotarán la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que sean pertinentes.



#### **Artículo 26**

##### **Sede del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas**

La sede del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas será la de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad.

#### **Capítulo IV** **Convenio de cesión**

#### **Artículo 27**

##### **Gastos generales**

1. Irán a cargo del IBAVI los siguientes gastos:

- Los derivados de los servicios y suministros de la vivienda cedida siempre que dispongan de aparatos contadores individualizados (gas, electricidad, agua y teléfono).
- El pago del impuesto sobre bienes inmuebles que grave directamente la vivienda.
- Los gastos generales para el sostén adecuado de la vivienda, sus servicios, los tributos, las cargas y las responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda cedida o a sus accesorios.

2. El IBAVI podrá repercutir en los beneficiarios del contrato de alquiler los gastos establecidos en el apartado anterior.

3. Irán a cargo del titular de la vivienda los siguientes gastos:

- Las obras de conservación, mantenimiento y reparación de la vivienda que sean necesarias para cederla en condiciones de habitabilidad de acuerdo con la normativa vigente. En todo caso, el IBAVI podrá, de forma subsidiaria, llevar a cabo estas obras y repercutir su coste en el justiprecio que se determine para la cesión.
- Los gastos derivados de la adquisición, la conservación, la reparación y la sustitución de los contadores. Corresponderá a los beneficiarios del contrato de alquiler contratar directamente los servicios con las correspondientes empresas suministradoras.
- Los gastos comunitarios en las propiedades sometidas a régimen de propiedad horizontal.

#### **Artículo 28**

##### **Gastos extraordinarios**

1. En caso de que el IBAVI tenga que resolver el contrato de alquiler por incumplimiento de las condiciones pactadas, este convenio será título suficiente para que el IBAVI pueda instar la correspondiente demanda judicial, aunque la titularidad de la vivienda sea del gran tenedor.

Los gastos que se generen por este motivo irán a cargo de las partes litigantes y en ningún caso serán del propietario de la vivienda.

2. Los gastos extraordinarios que no deriven del mantenimiento ordinario de la vivienda que surjan a lo largo de la vigencia del convenio de cesión irán a cargo del titular de la vivienda.

#### **TÍTULO IV** **GESTIÓN DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS**

#### **Artículo 29**

##### **Gestión**

El IBAVI asumirá la responsabilidad de la gestión de las viviendas cedidas, así como la cesión a las personas o unidades familiares que determine.

#### **Artículo 30**

##### **Selección de los beneficiarios**

El IBAVI seleccionará a la persona o familia que ocupará la vivienda de acuerdo con lo establecido en el Decreto 8/2011, de 4 de febrero, por el que se regulan los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas por parte del IBAVI, y el resto de normativa de aplicación.





### **Artículo 31**

#### **Contrato de alquiler**

1. Las condiciones del contrato de alquiler de la vivienda a la persona o familia que tenga que ocupar la vivienda cedida serán establecidas por el IBAVI, de acuerdo con la normativa que sea de aplicación.
2. El contrato de alquiler que se formalizará entre el IBAVI y la persona o familia que tenga que ocupar la vivienda cedida se ajustará al modelo de contrato del IBAVI y contendrá, como mínimo, los siguientes datos:
  - La ubicación: dirección, municipio, código postal, etc.
  - La referencia catastral.
  - La superficie útil.
  - La renta.
  - La duración del contrato de alquiler y la posibilidad de prórroga.
  - Las causas de finalización del contrato.
  - Los derechos y las obligaciones de las partes.

### **Artículo 32**

#### **Renta de alquiler**

1. La persona beneficiaria está obligada a pagar al IBAVI una renta mensual de alquiler, cuya cuantía se determinará de acuerdo con los criterios que el IBAVI aplica para fijar los precios de alquiler de las viviendas protegidas. Esta renta se destinará a financiar la compensación pagada a los grandes tenedores.
2. La cuantía de la renta de alquiler no incluirá los gastos comunitarios, que irán a cargo del gran tenedor. El resto de impuestos y tasas irán a cargo de la persona o familia beneficiaria.
3. En caso de impago de la renta de alquiler, de uso inadecuado de la vivienda o de otras situaciones contradictorias con el contrato firmado entre el usuario y el IBAVI, este establecerá las garantías que sean necesarias de los daños que puedan producirse en los bienes como consecuencia de esta expropiación de uso, de manera que no se produzca merma en la esfera jurídica del expropiado al restituirse la plenitud de sus derechos dominicales, sin perjuicio de instar las acciones que correspondan.

### **Artículo 33**

#### **Finalización del contrato**

1. El contrato de alquiler entre la persona beneficiaria y el IBAVI quedará resuelto en los siguientes casos:
  - Por modificación de las circunstancias personales de la persona que resulte beneficiaria del arrendamiento y que impliquen la pérdida de la condición de beneficiario.
  - Cuando, durante la vigencia del contrato, el IBAVI tenga conocimiento de la omisión, la alteración o la falsedad de alguno de los datos que se tuvieron en cuenta con el fin de determinar la adjudicación y el acceso a la vivienda.
  - Cuando se demuestre que el beneficiario está en posesión de otra vivienda.
  - Cuando la vivienda permanezca desocupada más de tres meses al año, salvo enfermedad debidamente acreditada.
  - Cuando se pierda la condición de beneficiario.
  - Cualquier otro motivo recogido en el contrato de alquiler entre el IBAVI y el beneficiario de la vivienda.
2. La resolución del contrato por alguna de las causas previstas en el punto anterior dará lugar al inicio de un nuevo proceso de adjudicación de esta vivienda, sin que se produzca ninguna alteración de los plazos de la cesión temporal de la vivienda, que continuará vigente.

#### **Disposición adicional única**

##### **Presupuestos**

Anualmente el IBAVI consignará en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, dentro de cada ejercicio, una cuantía suficiente para afrontar la cesión temporal de viviendas.

#### **Disposición transitoria primera**

##### **Adjudicación del uso de vivienda protegida por parte de cooperativas de vivienda en cesión de uso**

Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en los puntos 4 y 5 del artículo 70 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, sobre la adjudicación directa de viviendas protegidas, en los procesos de autopromoción o rehabilitación de vivienda protegida mediante cooperativas de vivienda en cesión de uso sin ánimo de lucro, legalmente constituidas e inscritas en el oportuno registro



de cooperativas, que indiquen en sus estatutos que se destinarán a la vivienda habitual y permanente de sus socios, se podrá adjudicar directamente el uso de las viviendas protegidas a los socios cooperativistas que cumplan los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

En las segundas y posteriores adjudicaciones, se seguirá el orden previsto en los estatutos de la cooperativa, en la disposición adicional décima de la Ley 5/2018 y en la normativa aplicable a las cooperativas de vivienda.

En todos los casos, los cesionarios deberán ser socios de la cooperativa, estar inscritos en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas y cumplir todos los requisitos previstos en la legislación de vivienda de protección oficial.

**Disposición transitoria segunda**  
**Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears**

Mientras no se desarrolle reglamentariamente la organización y funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears será de aplicación lo dispuesto en el capítulo III del título III relativo al Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas.

**Disposición transitoria tercera**  
**Precios máximos de venta, de renta y de ingresos familiares por vivienda protegida**

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, serán 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, última norma estatal de vivienda protegida que fija precios máximos para las viviendas de régimen general, de régimen especial y de régimen concertado, hasta que se apruebe y entre en vigor el reglamento que desarrolle la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y desde la entrada en vigor de la misma.

**Disposición final única**  
**Entrada en vigor**

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Palma, 10 de mayo de 2019

**El consejero de Territorio, Energía y Movilidad**  
Marc Pons i Pons

**La presidenta**  
Francesca Lluç Armengol i Socias

