Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de las Islas Baleares

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 24 de febrero de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

@ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-16-162-X
NIPO (Papel): 007-16-161-4
NIPO (ePUB): 007-16-163-5
ISBN: 978-84-340-2346-8
Depósito Legal: M-33749-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears 6

§ 3. 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 71

§ 4. Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública 83

§ 5. Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. [Inclusión parcial] 90

§ 6. Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda. [Inclusión parcial] 116

§ 7. Decreto 39/2017, de 4 de agosto, de ordenación de las viviendas de precio tasado, correspondientes a las reservas estratégicas de suelo seleccionadas por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de marzo de 2009, y en desarrollo del apartado 4 del artículo 1 de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública 140

§ 8. Decreto-ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears. [Inclusión parcial] 145

§ 9. Decreto 245/1999, de 26 de noviembre, sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial y descalificación de viviendas protegidas 148

§ 10. Decreto 84/1989, de 21 de septiembre, de regulación de situaciones de ocupantes de las viviendas de promoción pública 153

§ 11. Decreto 81/1995, de 18 de mayo, por el que se extienden las medidas de regulación de las situaciones de los ocupantes de las viviendas de promoción pública previstas en el Decreto 84/1989, de 21 de septiembre 157

§ 12. Decreto 8/2011, de 4 de febrero de 2011, por el cual se regulan los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas del Institut Balear de l`Habitatge (IBAVI) 158

§ 13. Ley 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears 166

NORMATIVA DE ARRENDAMIENTOS

§ 14. Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas 174

NORMATIVA TÉCNICA

§ 15. Decreto 17/2016, de 8 de abril, por el que se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Islas Baleares 177

§ 16. Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cedulas de habitabilidad 182

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 17. Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] 197

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 18. Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears. [Inclusión parcial] 218

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 19. Ley 5/2023, de 8 de marzo, de sociedades cooperativas de las Illes Balears 241

§ 20. Decreto 65/2006, de 14 de julio, por el cual se aprueba el reglamento de organización y funcionamiento del registro de cooperativas de las Illes Balears 330

NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 21. Decreto 17/2015, de 10 de abril, de aprobación de los Estatutos de la entidad pública empresarial Instituto Balear de la Vivienda 347

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears 6

Preámbulo 6
TÍTULO I. Disposiciones generales 12
TÍTULO II. Competencias de las Administraciones Públicas. 17
TÍTULO III. Condiciones de las viviendas 19
CAPÍTULO I. De la calidad, el diseño y la habitabilidad 19
CAPÍTULO II. Del deber de conservación y rehabilitación 21
TÍTULO IV. De la política de protección y promoción de la vivienda 25
CAPÍTULO I. De la política de protección. 25
CAPÍTULO II. De la promoción 30
CAPÍTULO III. Acompañamiento a la ciudadanía en materia de vivienda. 32
CAPÍTULO IV. De las viviendas desocupadas. 33
CAPÍTULO V. De la garantía del mantenimiento de los suministros básicos 35
TÍTULO V. Mesa Autonómica de la Vivienda 37
TÍTULO VI. Mesa para la garantía del mantenimiento de los suministros básicos 38
TÍTULO VII. De las fianzas de arrendamiento. 38
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 38
TÍTULO VIII. De las viviendas protegidas 40
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 40
CAPÍTULO II. De las potestades sobre la vivienda protegida 44
TÍTULO IX. El régimen sancionador. 48
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 48
CAPÍTULO II. Infracciones 49
CAPÍTULO III. Sanciones. 55
CAPÍTULO IV. Ejecución, prescripción y caducidad 57
Disposiciones adicionales 57
Disposiciones transitorias 61
Disposiciones derogatorias 67
Disposiciones finales 67

§ 3. 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 71

Preámbulo 71
TÍTULO I. Viviendas desocupadas. 73
TÍTULO II. Registro de viviendas desocupadas. 74
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 74
CAPÍTULO II. Inscripción 75
TÍTULO III. Cesión de las viviendas desocupadas 77
CAPÍTULO II. Procedimiento de cesión 78
CAPÍTULO III. Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas 79
CAPÍTULO IV. Convenio de cesión. 80
TÍTULO IV. Gestión de las viviendas desocupadas 81
Disposiciones adicionales 82
Disposiciones transitorias 82

Disposiciones finales 82

§ 4. Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública 83

Preámbulo 83
Artículos 85
Disposiciones transitorias 89
Disposiciones adicionales 89
Disposiciones finales 89

§ 5. Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. [Inclusión parcial] 90

Preámbulo 90
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 100
CAPÍTULO II. Normas para el desarrollo de viviendas de titularidad pública 101
Disposiciones adicionales 111
Disposiciones derogatorias 115
Disposiciones finales 115

§ 6. Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda. [Inclusión parcial] . . . 116

Preámbulo 116
Artículos 121
Disposiciones adicionales 123
Disposiciones finales 139

§ 7. Decreto 39/2017, de 4 de agosto, de ordenación de las viviendas de precio tasado, correspondientes a las reservas estratégicas de suelo seleccionadas por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de marzo de 2009, y en desarrollo del apartado 4 del artículo 1 de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública 140

Preámbulo 140
Artículos 142
Disposiciones adicionales 144
Disposiciones transitorias 144
Disposiciones finales 144

§ 8. Decreto-ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears. [Inclusión parcial] 145

Preámbulo 145
Artículos 146
Disposiciones finales 147

§ 9. Decreto 245/1999, de 26 de noviembre, sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial y descalificación de viviendas protegidas 148

Preámbulo 148
TÍTULO I. Precios máximos de viviendas de protección pública 149
TÍTULO II. Descalificación voluntaria de viviendas de protección 150
Disposiciones adicionales 151
Disposiciones derogatorias 151
Disposiciones finales 151

§ 10. Decreto 84/1989, de 21 de septiembre, de regulación de situaciones de ocupantes de las viviendas de promoción pública 153

TÍTULO PRELIMINAR. Ámbito de aplicación 153
CAPÍTULO PRIMERO. Viviendas de acceso diferido a la propiedad 153
CAPÍTULO II. Viviendas cedidas en venta 155

CAPÍTULO III. Disposiciones comunes . . . 155
Disposiciones adicionales . . . 156
Disposiciones finales . . . 156

§ 11. Decreto 81/1995, de 18 de mayo, por el que se extienden las medidas de regulación de las situaciones de los ocupantes de las viviendas de promoción pública previstas en el Decreto 84/1989, de 21 de septiembre . . . 157

Artículos . . . 157
Disposiciones finales . . . 157

§ 12. Decreto 8/2011, de 4 de febrero de 2011, por el cual se regulan los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas del Institut Balear de l`Habitatge (IBAVI) . . . 158

Preámbulo . . . 158
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 159
TÍTULO II. Del procedimiento de adjudicación . . . 160
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes . . . 160
CAPÍTULO II. De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción . . . 162
Sección 1.ª Del procedimiento para la baremación y sorteo combinado . . . 162
Sección 2.ª Del procedimiento para la baremación . . . 163
Sección 3.ª Del procedimiento por sorteo . . . 163
CAPÍTULO III. De la adjudicación de las viviendas de protección pública, previa adquisición por el IBAVI . . . 164
CAPÍTULO IV. De la adjudicación de las viviendas vacantes propiedad del IBAVI . . . 164
Disposiciones adicionales . . . 164
Disposiciones transitorias . . . 164
Disposiciones derogatorias . . . 164
Disposiciones finales . . . 165

§ 13. Ley 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears . . . 166

Preámbulo . . . 166
Artículos . . . 167
Disposiciones adicionales . . . 172
Disposiciones finales . . . 173

NORMATIVA DE ARRENDAMIENTOS

§ 14. Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas. . . . 174

Preámbulo . . . 174
Artículos . . . 175
Disposiciones transitorias . . . 176
Disposiciones finales . . . 176

NORMATIVA TÉCNICA

§ 15. Decreto 17/2016, de 8 de abril, por el que se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Islas Baleares . . . 177

Preámbulo . . . 177
Artículos . . . 178
Disposiciones adicionales . . . 180
Disposiciones transitorias . . . 181
Disposiciones finales . . . 181

§ 16. Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cedulas de habitabilidad 182

Preámbulo 182
TITULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 183
TITULO PRIMERO. De las condiciones que deben cumplir viviendas, locales y demás edificios destinados a albergar personas 184
TITULO SEGUNDO. De las cédulas de habitabilidad 185
Disposiciones adicionales 188
Disposiciones transitorias 188
Disposiciones derogatorias 188
Disposiciones finales 188
ANEXO I. Condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas resultantes de obras de nueva planta, de ampliación o de un cambio de uso, así como las que son objeto de obras que afectan a su distribución 189
ANEXO II. Condiciones generales de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas existentes 194

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 17. Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] 197

Artículos 197
Disposiciones adicionales 197
Disposiciones derogatorias 197
Disposiciones finales 198
TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS EN MATERIA DE TRIBUTOS CEDIDOS POR EL ESTADO 198
TÍTULO I. Disposiciones sustantivas aplicables a los tributos cedidos 199
CAPÍTULO I. Impuesto sobre la renta de las personas físicas 199
Sección 1.ª Escala autonómica del impuesto 199
Sección 2.ª Mínimo personal y familiar 199
Sección 3.ª Deducciones autonómicas sobre la cuota íntegra 199
CAPÍTULO II. Impuesto sobre el patrimonio 201
CAPÍTULO III. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados 202
Sección 1.ª Transmisiones patrimoniales onerosas 202
Sección 2.ª Actos jurídicos documentados 203
CAPÍTULO IV. Impuesto sobre sucesiones y donaciones 205
Sección 1.ª Adquisiciones por causa de muerte 205
Subsección 1.ª Reducciones de la base imponible 205
Subsección 2.ª Tarifa y cuota íntegra 206
Subsección 3.ª Deuda tributaria 206
Sección 2.ª Adquisiciones lucrativas entre vivos 206
Subsección 1.ª Reducciones de la base imponible 206
Subsección 2.ª Tarifa y cuota íntegra 209
Subsección 3.ª Deuda tributaria 209
Sección 3.ª Aplicación del Derecho Civil de las Illes Balears 210
Subsección 1.ª Disposición general 210
Subsección 2.ª Adquisiciones por causa de muerte y lucrativas entre vivos 210
Sección 4.ª Tratamiento fiscal de las parejas estables 210
CAPÍTULO V. Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar 210
CAPÍTULO VI. Impuestos especiales 210
Sección 1.ª Impuesto sobre hidrocarburos 210
Sección 2.ª Impuesto especial sobre determinados medios de transporte 210
CAPÍTULO V [sic]. Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos 210
TÍTULO II. Obligaciones formales y normas de gestión 210
CAPÍTULO I. Normas comunes al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y al impuesto sobre sucesiones y donaciones 210
CAPÍTULO II. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados 214

CAPÍTULO III. Impuesto sobre sucesiones y donaciones . . . 215
Sección 1.ª Obligaciones formales . . . 215
Sección 2.ª Normas de gestión tributaria . . . 216
CAPÍTULO IV. Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar . . . 217
Sección 1.ª Obligaciones formales . . . 217
Sección 2.ª Normas de gestión tributaria . . . 217

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 18. Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears. [Inclusión parcial] 218

Preámbulo . . . 218
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 221
TÍTULO II. Competencias de las Administraciones Públicas . . . 225
TÍTULO III. Condiciones de accesibilidad y no discriminación . . . 226
CAPÍTULO I. Accesibilidad en los espacios de uso público . . . 226
CAPÍTULO II. Accesibilidad en las edificaciones . . . 227
CAPÍTULO III. Accesibilidad en los sistemas de transporte . . . 228
CAPÍTULO IV. Tarjeta de estacionamiento . . . 228
CAPÍTULO V. Accesibilidad en los productos . . . 228
CAPÍTULO VI. Accesibilidad en los servicios de atención al público y en los prestadores de servicios públicos . 229
CAPÍTULO VII. Accesibilidad en las comunicaciones y en la transmisión de información . . . 229
CAPÍTULO VIII. Mantenimiento de la accesibilidad . . . 229
CAPÍTULO IX. Planes de accesibilidad . . . 229
TÍTULO IV. Medidas de fomento . . . 231
TÍTULO V. Medidas de control . . . 232
TÍTULO VI. Régimen sancionador . . . 233
TÍTULO VII. Consejo para la accesibilidad . . . 238
Disposiciones adicionales . . . 238
Disposiciones transitorias . . . 239
Disposiciones derogatorias . . . 239
Disposiciones finales . . . 240

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 19. Ley 5/2023, de 8 de marzo, de sociedades cooperativas de las Illes Balears . . . 241

Preámbulo . . . 241
TÍTULO I. De la sociedad cooperativa . . . 247
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 247
CAPÍTULO II. Constitución de la cooperativa . . . 251
CAPÍTULO III. Del Registro de Cooperativas . . . 255
CAPÍTULO IV. De las personas socias . . . 256
CAPÍTULO V. De los órganos de la sociedad cooperativa . . . 266
Sección 1.ª De la asamblea general . . . 266
Sección 2.ª Del consejo rector . . . 273
Sección 3.ª De la intervención de cuentas . . . 277
Sección 4.ª Disposiciones comunes al consejo rector, a la dirección y a la intervención de cuentas . . . 279
Sección 5.ª Otros órganos . . . 282
CAPÍTULO VI. Del régimen económico . . . 284
Sección 1.ª De las aportaciones sociales . . . 284
Sección 2.ª Del ejercicio económico y de la determinación de resultados . . . 287
Sección 3.ª De los fondos sociales obligatorios . . . 289
Sección 4.ª De los fondos sociales voluntarios . . . 290
CAPÍTULO VII. De la documentación social y de la contabilidad . . . 290
CAPÍTULO VIII. De la modificación de los estatutos sociales . . . 292
CAPÍTULO IX. De la fusión, la escisión, la disolución y la liquidación . . . 292
Sección 1.ª De la fusión y de la escisión . . . 292
Sección 2.ª De la disolución y de la liquidación . . . 296
CAPÍTULO X. De las clases de cooperativas . . . 299
Sección 1.ª De las cooperativas de trabajo asociado . . . 299
Sección 2.ª De las cooperativas de personas consumidoras y usuarias . . . 303
Sección 3.ª De las cooperativas de viviendas . . . 303

Sección 4.ª De las cooperativas agrarias . . . 306
Sección 5.ª De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra . . . 308
Sección 6.ª De las cooperativas de servicios . . . 310
Sección 7.ª De las cooperativas del mar . . . 310
Sección 8.ª De las cooperativas de transporte . . . 311
Sección 9.ª De las cooperativas de seguros . . . 311
Sección 10.ª De las cooperativas sanitarias . . . 311
Sección 11.ª De las cooperativas de enseñanza . . . 312
Sección 12.ª De las cooperativas de crédito . . . 312
Sección 13.ª De las cooperativas de iniciativa social . . . 313
Sección 14.ª De las cooperativas de inserción social . . . 314
Sección 15.ª De las cooperativas integrales . . . 315
CAPÍTULO XI. De las cooperativas de segundo grado y los grupos cooperativos . . . 315
CAPÍTULO XII. De las microcooperativas . . . 317
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 317
Sección 2.ª Constitución e inscripción . . . 317
Sección 3.ª Normas de funcionamiento y órganos sociales . . . 319
CAPÍTULO XIII. Convenios intercooperativos y otras formas de colaboración económica de las cooperativas . . . 319
TÍTULO II. De la Administración Pública y de las sociedades cooperativas . . . 320
CAPÍTULO I. Del fomento del cooperativisimo . . . 320
CAPÍTULO II. De la inspección, las infracciones, las sanciones, la intervención o la descalificación . . . 321
Disposiciones adicionales . . . 324
Disposiciones transitorias . . . 327
Disposiciones derogatorias . . . 327
Disposiciones finales . . . 327

§ 20. Decreto 65/2006, de 14 de julio, por el cual se aprueba el reglamento de organización y funcionamiento del registro de cooperativas de las Illes Balears . . . 330

Preámbulo . . . 330
Artículos . . . 331
Disposiciones transitorias . . . 331
Disposiciones finales . . . 331
ANEXO. Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de las Illes Balears . . . 332
CAPÍTULO I. Normas generales . . . 332
CAPÍTULO II. Principios generales del registro . . . 333
CAPÍTULO III. Organización y funcionamiento . . . 334
Sección 1.ª Organización . . . 334
Sección 2.ª Asientos registrales . . . 335
Sección 3.ª Procedimiento . . . 336
CAPÍTULO IV. Inscripción de sociedades cooperativas y de sus actos . . . 338
Sección 1.ª Actos inscribibles y normas comunes . . . 338
Sección 2.ª Inscripción de la constitución de la sociedad cooperativa . . . 339
Sección 3.ª Inscripción de otros actos registrales . . . 340
CAPÍTULO IV. Inscripción de asociaciones cooperativas . . . 343
CAPÍTULO V. Otras actuaciones del registro . . . 343
Sección 1.ª Anotaciones registrales . . . 343
Sección 2.ª Denominaciones . . . 345

NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 21. Decreto 17/2015, de 10 de abril, de aprobación de los Estatutos de la entidad pública empresarial Instituto Balear de la Vivienda . . . 347

Preámbulo . . . 347
Artículos . . . 348
Disposiciones derogatorias . . . 348
Disposiciones finales . . . 348
ANEXO. Estatutos del Instituto Balear de la Vivienda . . . 348
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 348
TÍTULO II. Organización . . . 350
CAPÍTULO I. Estructura orgánica . . . 350
CAPÍTULO II. La Presidencia . . . 351
CAPÍTULO III. La Vicepresidencia . . . 352

CAPÍTULO IV. El Consejo de Administración 352
CAPÍTULO V. La Gerencia y los órganos unipersonales de dirección 354
TÍTULO III. Régimen económico-financiero 356
TÍTULO IV. Régimen de personal 357
TÍTULO V. Régimen patrimonial 358
TÍTULO VI. Régimen de contratación 358
TÍTULO VII. Revisión de actos en vía administrativa, reclamaciones previas y responsabilidad patrimonial 359
TÍTULO VIII. Régimen de asesoramiento jurídico y de defensa en juicio 359
TÍTULO IX. Extinción y liquidación 360

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 24 de febrero de 2025

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

En materia de vivienda es muy importante la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

Normativa sustantiva en materia de vivienda.

Normativa sobre arrendamientos

Normativa fiscal en materia de vivienda.

Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Normativa sobre cooperativas

Sector público autonómico en materia de vivienda.

ESPECIFICACIONES TEMÁTICAS:

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

En 2024 se aprueba la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda (la conversión en ley del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda).

Esta ley regula una nueva figura, denominada vivienda de precio limitado, de carácter permanente. Se trata fundamentalmente de una vivienda que, además de la limitación del precio, tiene otras condiciones que la diferencian de una vivienda libre ordinaria, como son la limitación a una superficie máxima de 90 m² útiles, el destino a domicilio habitual y permanente de los usuarios o beneficiarios, y que estos no pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, situada en el Estado español. Además, la ley crea, a través de una modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, una nueva tipología en el ámbito de la vivienda denominada “alojamiento con espacios comunes complementarios”.

En segundo lugar, debemos destacar la adopción de medidas urbanísticas circunscritas al suelo urbano y, preferentemente, a la intervención de los edificios existentes, para poder aprovechar al máximo el suelo consolidado y la superficie ya construida, si bien es cierto que las actuaciones también tienen cabida en las parcelas todavía no edificadas de este mismo suelo urbano. Son dos grupos de medidas: en primer lugar, aquellas que hacen posible la creación de nuevas viviendas de precio limitado (VPL) dentro de la edificabilidad permitida por el planeamiento, mediante el incremento de la densidad de viviendas y el cambio de uso; y en segundo lugar, aquellas medidas que suponen la creación de nuevas viviendas a partir de un incremento de edificabilidad de las parcelas respecto a la permitida por el planeamiento urbanístico.

En tercer lugar, se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario.

Igualmente, en el año 2024, en el marco de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa al mercado interior (conocida como Directiva Bolkestein) y por virtud del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB nº 71 de 28 de mayo de 2024), la se elimina la cédula de primera ocupación que expiden los consejos insulares (a excepción del de Ibiza que, mediante la aprobación de un Reglamento de supresión y reducción de cargas administrativas en materia de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico, la eliminó), cuya función pasa a la

licencia de ocupación o primera utilización. Aunque ambos procedimientos no tienen la misma finalidad, resulta que los documentos y requerimientos para obtenerlas son prácticamente los mismos y el trámite de la licencia de ocupación y primera utilización puede abarcar ambas funciones.

En otro orden de cosas, la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, en la redacción dada por el Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB de 5/03/2020), regula el Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears que tiene por objeto la concreción, coordinación y programación de las actuaciones sectoriales en el territorio derivadas de la política de vivienda, de acuerdo con los principios y los objetivos establecidos en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y demás normativa sectorial vigente.

En materia de precios de viviendas de protección pública, hay que señalar el Acuerdo por el que se aprueba la actualización de los precios máximos de venta y alquiler de vivienda protegida de acuerdo con lo previsto en el apartado tercero de la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears publicado en el BOIB nº86, de 2/7/2022).

En materia de precios de viviendas de protección pública, hay que señalar el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 2025 por el que se aprueba la actualización de los precios máximos de venta y alquiler de vivienda protegida, establecidos en el apartado tercero de la disposición transitoria tercera de la Ley 5/ 2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, así como de las viviendas de precio tasado y de las viviendas de precio limitado publicado en el BOIB nº24, de 22/02/2025. Se aprueba la actualización en un 3,37 % por la variación del índice de precios de consumo en las Illes Balears entre noviembre de 2023 y diciembre de 2024, de los precios máximos de venta y alquiler de vivienda protegida, de vivienda de precio tasado y de vivienda de precio limitado a la que se refiere el apartado tercero de la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. Los precios concretos se encuentran en el anexo de esa resolución.

Las interacciones en materia de vivienda y urbanismo a que nos hemos referido al comienzo de la nota de autor se observan de forma clara en las modificaciones incluidas por Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB nº162, de 13 de diciembre de 2024) en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Acción administrativa de fomento en materia de vivienda:

Tras la aprobación del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado en el BOE nº 16, de 19/01/2022, el siguiente paso es la firma del correspondiente convenio de colaboración con cada Comunidad Autónoma para la ejecución de este. Con fecha 26 de julio de 2022, se firma el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Su publicación se ha realizado mediante la Resolución de 2 de agosto de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE Nº 209, de 31 de agosto de 2022).

Como desarrollo de aquel Real Decreto, hay que tener en cuenta la Orden 19/2022 del consejero de Movilidad y Vivienda por la que se aprueban las bases reguladoras y la convocatoria del Bono Alquiler Joven 2022-2025, modificada por la Orden 32/2022 (BOIB nº157, de 3 de diciembre de 2022) y corrección de errores de la Orden 32/2022 (BOIB nº160, de 10 de diciembre de 2022) y modificada, otra vez, por la Orden 3/2023 del consejero de Movilidad y Vivienda (BOIB nº15, de 2 de febrero de 2023). Además, hay que tener en cuenta la Orden 23/2023, de la consejera de Vivienda, Territorio y Movilidad, por la que se aprueban las bases reguladoras y la convocatoria de las ayudas del año 2023 para el

alquiler de vivienda, en el marco del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 (BOIB nº140, de 14 de octubre de 2023).

Además, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, deben mencionarse tanto la Orden 31/2022 del consejero de Movilidad y Vivienda de 30 de noviembre de 2022 por la que se aprueban las bases reguladoras y la convocatoria del Programa 3 de Ayuda a las Actuaciones de Rehabilitación a Nivel de Edificio y del Programa 4 de Ayuda a las Actuaciones de Mejora de la Eficiencia Energética en Viviendas, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, (BOIB n.º 157, de 3 de diciembre de 2022), modificada por resolución publicada en el BOIB n.º 157, de 3 de diciembre de 2024, como la Orden 24/2022, del consejero de Movilidad y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y la convocatoria del Programa 5 de Ayuda a la Elaboración del Libro del Edificio Existente para la Rehabilitación y la Redacción de Proyectos de Rehabilitación (BOIB nº128, de 1 de octubre de 2022), modificada por resolución publicada en el BOIB n.º 157, de 3 de diciembre de 2024.

En el marco del Decreto ley 9/2022, de 7 de noviembre, de medidas urgentes para compensar la inflación en las Illes Balears (BOIB nº 144, de 8 de noviembre de 2022 y corrección de errores publicada en BOIB nº 151, de 21 de noviembre de 2022), se autoriza al Consejo de Gobierno para que apruebe un programa de fianzas denominado Programa Garantía Hipoteca IBAVI que favorezca el acceso a una vivienda en régimen de propiedad, mediante el ofrecimiento de una cobertura temporal y parcial, en forma de fianza del Instituto Balear de la Vivienda, sobre la financiación que necesite el comprador. . En este sentido, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 2025 por el que se aprueba el texto consolidado del Programa Garantía Hipoteca IBAVI para facilitar el acceso a la vivienda en régimen de propiedad (BOIB nº 24, de 22 de febrero de 2025).

Por otro lado, el Gobierno de la Nación, a través del Real Decreto 1029/2024, de 8 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones en materia de vivienda y agenda urbana por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana durante el ejercicio presupuestario 2024 (BOE nº 244, de 9 de octubre de 2024), ha concedido al ayuntamiento de Ibiza y a los Consells Insulares de Mallorca y de Menorca una subvención directa para la promoción de viviendas con destino al alquiler asequible o social. Las viviendas promovidas deberán ser calificadas como protegidas para alquiler y se establecerá en cada una de ellas una renta máxima mensual por metro cuadrado y un esfuerzo e ingresos máximos por unidad de convivencia que fijará el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Además, dentro de la actuación gubernamental para impulsar estrategias de medioambiente, se exigirá que la promoción de estas viviendas cuente con una calificación energética mínima de A, tanto en emisiones de CO2 como en consumo de energía primaria no renovable.

Normativa sobre arrendamientos:

En relación con esta materia hay que señalar que la gestión de las fianzas sobre los arrendamientos y la disposición de su saldo se atribuye a la entidad pública empresarial Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), por virtud del Decreto 2/2016, de 15 de enero, por el que se modifica el Decreto 17/2015, de 10 de abril, de aprobación de los Estatutos de la entidad pública empresarial Instituto Balear de la Vivienda (BOIB nº8 de 16 de enero de 2016). Ambas normas están incluidas en este Código.

Normativa Técnica:

El artículo 118.7 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, dispone que las personas propietarias de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva están obligadas a la realización del informe de evaluación de edificios. Además, deben presentar una copia del mismo al ayuntamiento para que éste, a su vez, lo remita a la consejería competente en materia de vivienda, para que la información que contenga se incorpore al Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

§ 1 Nota de autor

Este registro ha sido regulado por virtud del Decreto 17/2016, de 8 de abril por el que se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Islas Baleares que se incorpora a este Código.

Normativa sobre cooperativas:

Las cooperativas de viviendas se regulan en los artículos 128 y siguientes de la Ley 5/2023, de 8 de marzo, de sociedades cooperativas de las Illes Balears.

§ 2

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
Última modificación: 13 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2018-9774

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) Infravivienda: Es la construcción o una parte de esta que, aunque no tiene cédula de habitabilidad ni cumple las condiciones para obtenerla, se destina a vivienda.

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 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.

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.

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) Incumplir total o parcialmente las obligaciones o los requisitos establecidos para ejercer la actividad de los agentes inmobiliarios.

am) Falsear, omitir o alterar los aspectos sustanciales incluidos en la declaración responsable de cumplimiento de los requisitos administrativos exigidos para el ejercicio de la actividad de los agentes inmobiliarios.

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) Realizar la actividad de agente inmobiliario sin haber presentado la correspondiente declaración responsable de cumplimiento de los requisitos administrativos exigidos para el ejercicio de la actividad de los agentes inmobiliarios.

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) Incumplir las normas realizando una sobreocupación o una infravivienda así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda, el anexo, el local o el alojamiento.

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.

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.

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 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 (m²)
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 m². 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 m², y quedan para el desarrollo del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal 73.507,94 m².»

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 cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

§ 3

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

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 64, de 11 de mayo de 2019
Última modificación: 13 de noviembre de 2021
Referencia: BOIB-i-2019-90560

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 equiparará 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:

El consumo de agua que, a falta de información más específica por parte de los correspondientes servicios:

a) 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 caso de discrepancias respecto al justiprecio de la cesión, 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 Movilidad y Vivienda realizará, con audiencia previa a los colegios oficiales de abogados, de arquitectos y de aparejadores, de arquitectos técnicos y de ingenieros de edificación de las Illes Balears, una propuesta motivada al Consejo de Gobierno del nombramiento de los miembros del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas. Integran el Jurado los siguientes miembros:

a) Un presidente o presidenta: una persona titulada en derecho, arquitectura, arquitectura técnica o aparejador o aparejadora, de reconocido prestigio y con más de diez años de experiencia profesional acreditada en el sector público o privado o en el ejercicio libre de la profesión.
b) Vocales:

i. Un abogado o abogada de la Dirección de la Abogacía de la comunidad autónoma de las Illes Balears.
ii. Dos técnicos facultativos superiores al servicio de la Administración de la comunidad autónoma, expertos acreditados en materia de valoraciones inmobiliarias, que serán los ponentes.
iii. Un o una profesional libre colegiado, con experiencia acreditada en materia de valoraciones inmobiliarias, miembro del Colegio Oficial de Arquitectos, o de alguno de los colegios oficiales de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación de Mallorca, Menorca o Ibiza y Formentera.

c) Un secretario o secretaria: actuará como secretario o secretaria un funcionario o funcionaria, titulado en derecho, adscrito a la Consejería de Movilidad y Vivienda, designado por su titular, con voz pero sin voto.

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.*

(Derogada)

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».

§ 4

Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 68, de 17 de mayo de 2008
«BOE» núm. 144, de 14 de junio de 2008
Última modificación: 5 de marzo de 2020
Referencia: BOE-A-2008-10206

EL PRESIDENTE 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

Esta ley prevé una serie de medidas específicas para dar respuesta al mandato contenido en el título I de la Ley del suelo estatal, referido a los derechos y deberes de la ciudadanía, mandato dirigido a los poderes públicos a fin de que dichos derechos y obligaciones sean reales y efectivos adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que correspondan para asegurar un resultado equilibrado, y favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de obtención, ocupación y transformación del suelo. Entre los derechos citados de la ciudadanía figura el de gozar de una vivienda digna, adecuada y accesible. Para hacer efectivo este derecho hace falta la disposición de suelo urbanizado necesario para atender a la citada demanda social.

Respecto a eso, en la comunidad autónoma de las Illes Balears se ha observado que entre las viviendas usadas compradas como primera vivienda con ayudas públicas, sumados a las viviendas protegidas de nueva construcción que se han realizado como media anual en los últimos años, se ha efectuado una cifra aproximada de 890 actuaciones viviendas/año, dato que contrasta con los 3.000 demandantes de toda la comunidad autónoma censados actualmente en el Registro de Demandantes y con la demanda teórica anual que el Gobierno de las Illes Balears se compromete a satisfacer.

Esta ley se propone propiciar una media de 1.250 actuaciones anuales (5.000 actuaciones en la presente legislatura), referidas a viviendas de precio limitado por la Administración y viviendas protegidas de nueva construcción en venta o alquiler, independientemente de otras medidas complementarias -y que no son objeto de esta ley, como propiciar la compra/alquiler de viviendas de segunda mano y reforzar la línea de actuación tendente a la recuperación y al mantenimiento de nuestro patrimonio edificado, tanto con la rehabilitación de edificios como en operaciones de rehabilitación de barrios o núcleos urbanos.

El déficit acumulado y la demanda estimada para el horizonte de esta legislatura no pueden ser cubiertos únicamente mediante la utilización de los mecanismos urbanísticos ordinarios de transformación urbanística del suelo, sino que requieren una actuación decidida del Gobierno de las Illes Balears en conjunción con la iniciativa privada y con las entidades y los organismos competentes en materia de urbanismo y vivienda.

Eso implica la puesta en marcha de suelos urbanos y urbanizables, además de la creación de los instrumentos necesarios para poder clasificar un determinado porcentaje de suelo, apto para la urbanización, incrementando los que actualmente prevén los planeamientos vigentes, pero sin sobrepasar el máximo que prevé el artículo 33 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.

A este efecto, y dado que se considera imprescindible que el Gobierno de las Illes Balears asuma parte de la creación de suelo residencial, se plantea la citada obligación mediante la implantación de áreas denominadas reservas estratégicas de suelo, que se llevará a cabo, primero, mediante una convocatoria pública de oferta de suelo, de titularidad privada, para que los propietarios interesados en el desarrollo urbano de los suelos mencionados en las condiciones contenidas en el articulado de esta ley propongan al Gobierno de las Illes Balears su inclusión como reserva estratégica de suelo, y, posteriormente, con su desarrollo mediante la tramitación y la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento descritos en la misma ley.

Los suelos ofrecidos deberán ser necesariamente suelos urbanos, urbanizables o rústicos de transición, que en la isla de Mallorca deberán estar ubicados en zonas calificadas como áreas de transición de crecimiento según las determinaciones gráficas de los planes territoriales respectivos. Además, se exigirá que pertenezcan a un propietario único o a diversos propietarios que se comprometan formalmente a constituir una entidad o sociedad que actúe como propietario e interlocutor único.

El Gobierno de las Illes Balears, a través de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, seleccionará, en colaboración con los ayuntamientos afectados, los más aptos desde el punto de vista urbanístico, los considerará como reserva estratégica de suelo e iniciará de inmediato la tramitación de una norma subsidiaria y complementaria del planeamiento, a fin de proceder a su delimitación concreta, a la clasificación y/o calificación del suelo correspondiente y a la ordenación y el establecimiento de las determinaciones necesarias para la ejecución directa de estas áreas. En este sentido las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento deben contener, además de las determinaciones de carácter general y usos globales, la ordenación detallada de los suelos afectados por la actuación, de tal manera que su desarrollo no implique la necesidad de tramitación y aprobación de planeamiento parcial.

En la tramitación de dichas normas subsidiarias se solicitarán informes de los municipios afectados, del consejo insular respectivo, así como del órgano ambiental competente.

Mediante la aplicación de esta ley, el Gobierno de las Illes Balears podrá producir con celeridad y en la cantidad requerida el suelo urbanizado necesario para atender el déficit actual de viviendas y las demandas previstas para los próximos años. Concretamente, el Gobierno de las Illes Balears, los ayuntamientos y demás instituciones dispondrán del 50% del suelo urbano desarrollado en cada reserva estratégica de suelo, y la edificación que debe desarrollarse en éste se distribuirá de conformidad con los porcentajes previstos en el artículo 2 de la misma ley, o bien del 50% de las viviendas edificadas para adjudicarlas en régimen de compraventa o alquiler a los precios tasados como máximos en el artículo 1.4 de esta ley.

La tramitación de los instrumentos urbanísticos que esta ley propicia garantiza la coherencia con las previsiones en materia de vivienda del Gobierno de las Illes Balears, asegura la participación de los ayuntamientos, la de otras instituciones afectadas y la de la ciudadanía en el proceso y permite simplificar el procedimiento previo a la transformación urbanística del suelo.

Dada la excepcionalidad de las medidas contenidas en la ley, la disposición adicional primera limita su ejercicio reduciéndolo a una sola vez. En todo caso, el Gobierno de las Illes Balears prevé que en un futuro las circunstancias excepcionales mencionadas no se reproduzcan, teniendo en cuenta la previsión contenida en el artículo 185 de la Ley 20/2006,

de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, que establece la obligación de fijar un porcentaje del suelo residencial de nueva creación, que deberá destinarse obligatoriamente a la construcción de viviendas de promoción pública o a algún otro régimen que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler, y fija un mínimo de un 30%.

Esta ley concuerda asimismo con el refuerzo que la Ley del suelo estatal otorga a la creación de patrimonio público de suelo con destino a la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública.

Finalmente, la ley tiene completa cobertura estatutaria en la competencia exclusiva de la comunidad autónoma de las Illes Balears sobre «ordenación del territorio, incluidos el litoral, el urbanismo y la vivienda» (artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears).

Artículo 1. *Objeto.*

1. Esta ley regula la planificación y la ejecución de actuaciones cuyo objeto directo es conseguir de una manera extraordinaria y urgente suelo urbanizado destinado a la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o de precio tasado, a fin y efecto de facilitar y posibilitar el derecho constitucional de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, adecuada y accesible, partiendo de una política pública de transformación del suelo de acuerdo con el interés general y el desarrollo sostenible.

2. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior reciben el nombre de reservas estratégicas de suelo y tendrán la consideración de actuaciones de interés general, dado que se trata de actuaciones urgentes y necesarias para afrontar la falta constatada de suelo de desarrollo urbano destinado a vivienda de protección pública en las Illes Balears.

3. Las viviendas sometidas a un régimen de protección pública que resulten de las actuaciones previstas en esta ley deben ajustarse en todo caso a los requisitos y a las características que establecen el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y demás normativa vigente sobre viviendas de protección pública. La ordenación y la ejecución de las Reservas Estratégicas de Suelo se ajustará a lo establecido en la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico aplicables en cada caso, con la única excepción de las particularidades previstas en esta ley.

4. Las viviendas de precio tasado, destinadas a venta, opción de compra o alquiler, tendrán a todos los efectos la consideración de viviendas libres y sus calidades de acabado se corresponderán con las del resto de viviendas del sector de reserva estratégica en que se ubiquen.

Se entenderá por precio tasado un precio máximo de venta por metro cuadrado construido, que deberá ser inferior al precio máximo de la vivienda de protección de régimen especial regulado en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

La renta máxima inicial anual de las viviendas a precio tasado que se destinen a alquiler será como máximo el 5 % del precio máximo de compraventa de vivienda de protección oficial de régimen especial establecido en la normativa correspondiente.

Para el supuesto de otorgarse un derecho de opción de compra, se aplicarán los precios tasados de compraventa y alquiler señalados en este apartado.

Estas viviendas, cuando se destinen a la compraventa, no podrán transmitirse entre vivos ni podrá cederse su uso por ningún título durante el plazo mínimo de veinte años desde la fecha de la formalización de la adquisición, salvo las excepciones justificadas establecidas reglamentariamente.

Artículo 2. *Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento.*

1. La planificación urbanística de las reservas estratégicas de suelo se realizará mediante unas normas subsidiarias y complementarias de planeamiento. A estos efectos, el Gobierno de las Illes Balears elaborará, tramitará y aprobará, con el informe previo y vinculante de los consejos insulares y ayuntamientos respectivos, las normas mencionadas en los municipios en que se haya decidido crear una reserva estratégica de suelo, los cuales deberán tener una población superior a 10.000 habitantes, con la excepción de Formentera. La reserva se ajustará en cada municipio a las necesidades reales de la demanda.

2. Las normas citadas contendrán las determinaciones previstas en la legislación urbanística general y definirán la ubicación y las características de cada actuación pretendida, en las siguientes condiciones:

a) Las citadas normas contendrán las determinaciones de carácter general y los usos globales de los terrenos de que se trate en cada caso, así como la ordenación de detalle y los usos especificados de éstos, de manera que no sea necesario su desarrollo por planes parciales. En esta ordenación se atenderá en especial a la coherencia con el modelo urbanístico implantado por el planeamiento general existente en el municipio para la zona en que se encuentre la reserva estratégica de suelo.

b) Si el suelo en el que se proyecta la reserva estratégica de suelo es suelo rústico de transición, las citadas normas lo clasificarán como urbanizable programado o apto para la urbanización y, sea cual sea el tipo de suelo, lo calificarán asignando un mínimo de un 50% de la edificabilidad total prevista en la reserva a la construcción de viviendas de protección pública o de precio tasado, a elección del promotor, y se reservará en todo caso como mínimo el 15% del total para las de protección pública. El 50% del suelo restante de la reserva podrá destinarse a la edificación de viviendas de precio libre. El suelo destinado a la construcción de estas viviendas de protección pública será cedido urbanizado a la Administración por los propietarios y promotores de los terrenos de manera gratuita.

En el supuesto de que exista vivienda de precio tasado, los propietarios y los promotores de los terrenos deberán efectuar, además de la previsión a que se refiere el apartado anterior, las cesiones de suelo que legalmente procedan, con la particularidad de que la cesión del aprovechamiento urbanístico a que se refiere el artículo 16.1.b) de la Ley 8/2007, de suelo, será del 15% del total de la reserva. Esta cesión se llevará a cabo asignando al respectivo ayuntamiento el suelo correspondiente al citado porcentaje a cada uno de los usos de vivienda libre, vivienda tasada y vivienda de protección pública. Este suelo será destinado a la construcción de viviendas de protección pública. Los terrenos correspondientes a esta cesión deberán entregarse urbanizados a la Administración.

c) En el caso de que no haya vivienda tasada, la cesión a que se refiere el artículo 16.1.b) de la Ley 8/2007, de suelo, se entenderá incluida en la cesión de suelo destinado a viviendas de protección pública a que se refiere el inciso final del apartado b). En dicho caso, el suelo que se ceda a la Administración corresponderá a las administraciones siguientes: un 15% al ayuntamiento respectivo, correspondiente a la obligación del artículo 16.1.b) de la Ley de suelo estatal; un 15% al Gobierno de las Illes Balears, para ser edificado a través del IBAVI; el 20% restante, también al Gobierno de las Illes Balears, para ser edificado mediante gestión indirecta, por concurso entre entidades promotoras. Estas viviendas serán en todo caso viviendas de protección pública de régimen especial o de precio general.

d) **(Derogado).**

e) La densidad máxima que podrá alcanzarse en la regulación que establezcan las normas será de 225 habitantes por hectárea con una edificabilidad máxima de 0,9 m2/m2 para el caso del municipio de Palma. Los índices citados serán de 180 habitantes por hectárea y de 0,75 m2/m2 en los municipios de Calvià, Ciutadella, Eivissa, Inca, Llucmajor, Manacor, Maó y Marratxí; de 150 habitantes por hectárea y de 0,60 m2/m2 en el resto de municipios considerados del grupo A por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el cual se aprueba el Plan estatal 2005-2008, mientras que en los municipios de los grupos B y C, será de 120 habitantes por hectárea y de 0,50 m2/m2 de edificabilidad. De las edificabilidades señaladas, se podrán destinar a otros usos diferentes al de vivienda un máximo de 0,15 m2/m2 en los dos primeros casos, y de 0,10 m2/m2 en los demás.

f) La Norma 9 del Plan Territorial Insular de Mallorca no será de aplicación a las actuaciones previstas en esta ley. No obstante, los municipios afectados podrán optar, de forma expresa y vinculante, a que se mantengan las cesiones señaladas en la referida norma.

g) Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento deben contener una programación detallada de la ejecución tanto jurídica como material, con atención especial a las actuaciones de transformación urbanística, para las que deberán establecer plazos precisos.

h) Se procurará integrar las actuaciones para vivienda libre con las actuaciones destinadas a vivienda protegida o tasada de manera que se creen zonas residenciales socialmente cohesionadas y se fomente la mezcla de usos.

3. Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento así dictadas vincularán todos los planeamientos urbanísticos afectados, incluidos los planes generales de ordenación urbana, que deberán adaptarse a sus previsiones en su primera revisión, sin perjuicio de la efectividad inmediata de las determinaciones que en ellos se contienen.

Artículo 3. *Presentación y selección de ofertas de suelo.*

1. Con anterioridad a la redacción de las normas subsidiarias y complementarias previstas en el artículo 2, el Gobierno de las Illes Balears convocará un concurso público de oferta de terrenos, al que podrán presentarse ofertas de suelo para la creación de las reservas estratégicas de suelo.

2. Los suelos que se propongan en las ofertas a que se refiere el apartado anterior serán seleccionables por el orden de prioridad que se establece a continuación y deberán tener las siguientes características:

a) Ser suelo urbano.

b) Ser suelo urbanizable o apto para urbanizar que constituya un sector completo, en su caso.

c) Ser suelo rústico de transición (en la isla de Mallorca, áreas de transición de crecimiento).

Los suelos de transición se aceptarán una vez agotadas las ofertas de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables.

3. Además, los suelos propuestos, sea cual sea su clasificación, deberán:

a) Pertenecer a un propietario único o a diversos propietarios que se comprometan formalmente a constituir una entidad o asociación que actúe como propietario e interlocutor único, y también como promotor de la posterior urbanización de los terrenos.

b) Estar situados de manera continua en tramas urbanas existentes y con posibilidad de enlazarse sin dificultades, de tal manera que haya interconexión fluida de los sistemas generales y locales.

4. Para la isla de Menorca, la definición de reservas estratégicas en suelo rústico de transición exigirá que se trate de ámbitos que presenten una especial vocación a la transformación urbanística, concretada en la existencia de una declaración de voluntad municipal manifestada por la existencia de procedimientos en trámite de adecuación de los planeamientos municipales a las estipulaciones del Plan Territorial Insular.

5. El pliego de condiciones del concurso deberá incluir la obligación, por parte de los concursantes, de mantener su oferta durante un año desde su presentación.

6. El Gobierno de las Illes Balears, a propuesta de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, oídas las demás consejerías afectadas, resolverá la convocatoria a que se refiere el artículo anterior y seleccionará las ofertas que considere más adecuadas para la creación de las reservas estratégicas de suelo, en consideración a los siguientes criterios:

La prioridad establecida en el apartado 2.

Su ubicación física y, en especial, su situación respecto de los sistemas generales existentes y demás elementos urbanos significativos.

Su continuidad, adecuación y conexión con las tramas viarias y redes de infraestructuras existentes, y las posibilidades de enlace con las mismas.

Los criterios de respeto ambiental y paisajístico en general; la adecuación a criterios de sostenibilidad y, en especial, el uso de energías renovables y el ahorro en el consumo de agua.

La adecuación al entorno y la calidad urbanística y arquitectónica de las propuestas de ordenación que se presenten.

Las garantías o los compromisos que ofrezca cada oferta respecto de la futura urbanización de los terrenos.

Su distribución o reparto entre los diferentes municipios de la comunidad autónoma.

Las mayores cesiones de suelo urbanizado a favor de la administración para destinarlo a vivienda de protección pública o a dotaciones públicas.

Las mejoras en cuanto a calidades y precios finales en la modalidad de viviendas a precio tasado.

Artículo 4. *Procedimiento de tramitación y aprobación de las normas.*

El procedimiento de tramitación de cada norma subsidiaria y complementaria de planeamiento será el previsto en la legislación urbanística general, con las siguientes particularidades:

a) La Consejería de Vivienda y Obras Públicas formulará un avance de cada una de las normas que deben dictarse.

Este avance será sometido en el plazo de un mes a informe vinculante de los municipios en cuyo término se ubiquen las reservas estratégicas de suelo, así como del consejo insular respectivo. Este informe versará sobre la oportunidad o la conveniencia de continuar adelante o no, con la tramitación de la reserva.

b) Con toda la información recopilada, la Consejería de Vivienda y Obras Públicas efectuará una propuesta al Gobierno de las Illes Balears, el cual aprobará inicialmente las normas correspondientes, que serán sometidas a un periodo de información pública de un mes. A lo largo de este plazo, las corporaciones locales afectadas, así como el consejo insular, emitirán un nuevo informe vinculante sobre las normas aprobadas. Las normas se someterán, también, a dictamen del órgano ambiental en cuanto a su incidencia en el medio ambiente, y a este fin incorporarán una memoria sobre los eventuales efectos significativos sobre aquél. La decisión del órgano ambiental deberá adoptarse en el plazo máximo de dos meses. La aprobación inicial de las normas implicará la suspensión, en los ámbitos territoriales afectados, de las determinaciones del planeamiento general respectivo.

c) Una vez finalizados estos trámites y con las modificaciones que sean procedentes, el Gobierno de las Illes Balears aprobará definitivamente las normas a propuesta de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas y oída la Consejería de Mobilidad y Ordenación del Territorio. El acuerdo de aprobación implicará la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la de urgente ocupación de los terrenos afectados cuando sea necesaria la expropiación para la ejecución correcta de las normas.

Artículo 5. *Ejecución de las normas.*

1. Una vez aprobadas definitivamente las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento, el propietario de los terrenos de cada reserva estratégica de suelo, asociado a un promotor urbanístico en el caso de que lo sea también, deberá presentar en el plazo de cinco meses el proyecto de urbanización, así como el proyecto de distribución de beneficios y cargas.

Si el propietario de los terrenos incumple el citado plazo, el Gobierno de las Illes Balears podrá expropiar los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

2. Estos proyectos deben contener las determinaciones exigidas en la legislación urbanística general y serán tramitados según lo establecido en la misma, con la particularidad de que su tramitación y aprobación serán efectuadas por la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, con informe previo vinculante del respectivo ayuntamiento. Este informe se emitirá en el plazo de un mes y se entenderá emitido por silencio positivo en caso contrario.

3. El coste y la realización efectiva de la ejecución material y jurídica de las normas en cada reserva estratégica de suelo corresponderán al propietario-promotor de los respectivos terrenos.

En garantía del cumplimiento de la efectiva ejecución material y jurídica en plazo, el propietario-promotor prestará fianza por importe del cien por cien del coste de las obras de urbanización.

4. La urbanización y la edificación podrán ser simultáneas, únicamente con subordinación a lo que establecen los artículos 41 y 42 del Reglamento de gestión urbanística.

5. En caso de incumplimiento de los plazos de ejecución señalados en el programa de las normas, la Consejería de Vivienda y Obras Públicas podrá otorgar una única prórroga.

Transcurrida ésta sin que tampoco se haya completado la ejecución, la consejería podrá hacer uso de la garantía establecida en el apartado 3 para finalizar las obras de urbanización.

6. Una vez finalizada la ejecución jurídica de las normas, así como también las obras de urbanización, el propietario de los terrenos deberá entregar y poner a disposición de las administraciones a que se refiere el artículo 2 las correspondientes parcelas. Estas administraciones procederán inmediatamente a iniciar los trámites oportunos para la edificación de las correspondientes viviendas de protección pública, debe garantizarse que la urbanización esté totalmente finalizada con anterioridad a la ocupación de las viviendas.

7. En el supuesto de que la urbanización y la ejecución de todas las viviendas de una determinada reserva estratégica de suelo se realice por un mismo promotor, las viviendas de protección pública y las de precio tasado se ejecutarán simultáneamente con las de precio libre, y el certificado final de obra de estos últimos no podrá ser emitido hasta que no se haya otorgado para igual número de viviendas de protección pública y de precio tasado.

8. Una vez construidas las viviendas de protección pública, su adjudicación se efectuará según la legislación vigente y, concretamente, a los demandantes de vivienda inscritos en el registro público regulado por el Decreto 90/2005, de 29 de julio.

Artículo 6. *Autorización para el desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para el desarrollo reglamentario de esta ley.

Disposición transitoria.

La obligación de adaptación de los planeamientos urbanísticos afectados contenida en el número 3 del artículo 2 de esta ley no será de aplicación para aquellos instrumentos de ordenación que a la entrada en vigor de la ley tengan iniciada la tramitación de su revisión o adaptación del plan y hayan superado su aprobación inicial.

Disposición adicional primera.

La habilitación al Gobierno de las Illes Balears que efectúa esta ley para la creación de las reservas estratégicas de suelo únicamente podrá ser utilizada una sola vez.

Disposición adicional segunda.

(Derogada).

Disposición final.

Esta ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

§ 5

Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 28, de 5 de marzo de 2020
«BOE» núm. 135, de 14 de mayo de 2020
Última modificación: 13 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2020-5020

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El Parlamento de las Illes Balears, en ejercicio de la competencia exclusiva que en materia de vivienda le atribuye el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears en su artículo 30.3, aprobó la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. Esta Ley establece los principios vertebradores y el marco normativo que regulan las políticas públicas en materia de vivienda. Este marco se completa y detalla con el desarrollo reglamentario de sus diferentes elementos constitutivos.

De forma previa a la promulgación de esta Ley, el Gobierno de las Illes Balears aprobó el Decreto-ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears.

Las previsiones del artículo 3 de dicho Decreto-ley, que permitía adoptar medidas específicas en una ciudad, municipio o isla, quedan hoy superadas, al ser generalizada –aunque en diverso grado– la problemática de acceso a la vivienda en todas las islas. Desde la aprobación del Decreto-ley 3/2017, en agosto de 2017, los precios de la vivienda han experimentado en el archipiélago un incremento del 16%, según el índice general de precios de vivienda elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Las medidas legales adoptadas, las diferentes convocatorias de ayudas en materia de vivienda, como las ayudas de alquiler que año a año se incrementan cubriendo ya a 3.000 familias, y la promoción de nuevas viviendas protegidas en régimen de alquiler social por parte del IBAVI son una línea estratégica positiva, pero en las actuales circunstancias y con el marco normativo existente no son suficientes para compensar las cada vez más complejas y problemáticas condiciones del mercado de la vivienda.

Las dificultades en el acceso a la vivienda afectan a los sectores de población más desfavorecidos, pero no únicamente a estos. Se extienden cada vez más entre la clase media, al no existir un mercado, ni de compra ni de alquiler, asequible. La mejora de la coyuntura económica no se ha trasladado a las familias en la misma medida, mientras que la propiedad del parque de viviendas sigue experimentando un proceso de concentración muy acusado desde la pasada crisis económica.

Existe una escasez generalizada de vivienda a la que no está dando una adecuada respuesta el mercado: la demanda creciente unida a una oferta reducida han impuesto un incremento significativo de precios, tanto en los de compraventa como, de una forma todavía más intensa, en el mercado de alquiler. La iniciativa privada, por una pluralidad de factores, no ha conseguido mantener un ritmo de construcción de vivienda equiparable al crecimiento de la demanda, por lo que se hace necesario un mayor esfuerzo del sector público. En concreto, la construcción de vivienda protegida de iniciativa privada, que está sujeta a precios máximos, está prácticamente paralizada, lo que hace todavía más necesario incrementar el parque público de vivienda protegida en régimen de alquiler social para atender estas necesidades crecientes.

Ante esta necesidad de potenciar e incrementar el parque público de vivienda protegida se plantea la adopción de medidas extraordinarias orientadas a dar una respuesta rápida y efectiva que permita ampliar la oferta de viviendas de protección pública en régimen de alquiler social y fomentar la construcción de alojamientos dotacionales para dar respuesta transitoria a las necesidades habitacionales. De forma indirecta, el aumento significativo del parque público de vivienda en régimen de alquiler con precios legalmente limitados tiene como efecto colateral una posible mejora de precios en el mercado de vivienda libre.

El Parlamento de las Illes Balears ha aprobado durante esta legislatura distintas proposiciones no de ley presentadas por diversos grupos políticos, entre las que se pueden destacar la 3379/2019, relativa al acceso asequible a la vivienda pública, o la 6868/2019, alineada en el mismo sentido, instando a que el Gobierno aumente significativamente su parque de viviendas públicas en alquiler social para dar una respuesta inmediata a la necesidad de acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía.

El carácter extraordinario y urgente de las medidas que recoge este Decreto se justifica ante esta necesidad de asegurar el derecho de acceso a una vivienda digna mediante la ampliación del parque público de viviendas, que viene impuesta por el difícil contexto actual del mercado de vivienda. Para ser efectivo, este incremento del parque de vivienda de gestión pública tiene que ser ágil.

En estos momentos, el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) gestiona 1.769 viviendas en régimen de alquiler social y tiene como objetivo duplicar este número durante esta legislatura.

A nivel presupuestario, dispone de más de cuarenta millones de euros consignados durante el ejercicio de 2020 para destinarlos a la construcción de un total de catorce promociones que suponen 514 viviendas en construcción durante el ejercicio. Para alcanzar los objetivos marcados se debería mantener un ritmo semejante de crecimiento del parque público de vivienda durante los próximos ejercicios.

Es precisamente para alcanzar este ritmo de construcción de nuevas viviendas protegidas por lo que resulta imprescindible que, además de recursos presupuestarios y personales, se disponga de los instrumentos propios que posibiliten su materialización de una forma rápida y eficiente. Las herramientas que se diseñan en el marco de la legislación sectorial de vivienda tienen precisamente este objeto: agilizar los procedimientos administrativos necesarios para la construcción de viviendas públicas. En este sentido, se adoptan medidas extraordinarias que permitan ampliar de forma rápida el parque público de viviendas.

Y es que la ampliación del parque de vivienda de gestión pública es determinante en el avance de las políticas de vivienda. Tiene una doble función: por una parte, atender de forma directa a las familias inscritas como demandantes de vivienda protegida y que no tienen acceso a ella en este momento por falta de disponibilidad; por otra, la experiencia de otros países de nuestro entorno demuestra que la existencia de un parque adecuado de vivienda con regímenes de precio limitado legalmente puede producir de forma natural y a largo plazo también un efecto de moderación de precios en el mercado de vivienda libre. Por tanto, hay que adoptar medidas para favorecer su construcción.

En este momento hay más de 8.000 personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en régimen de alquiler en las Illes Balears.

Por otra parte, la construcción de viviendas protegidas de iniciativa privada, ante la falta de ayudas específicas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, continúa en ritmos muy bajos: únicamente dos promociones han recibido la calificación provisional entre 2018 y

2019, con un total de 81 viviendas en régimen de venta. En el mismo período, se han calificado trece promociones de titularidad pública con un total de 377 viviendas.

Se hace evidente, por lo tanto, la discrepancia entre la oferta de vivienda protegida, muy baja, y su demanda, más alta que nunca. Es por ello que resulta necesario intensificar la construcción de este tipo de viviendas, especialmente las de titularidad y gestión públicas, destinadas al alquiler social. Al ser la construcción de viviendas un proceso que tarda años en completarse, es urgente tomar las medidas que lo agilicen para disponer de estas viviendas cuanto antes.

En cuanto a la situación del mercado de vivienda en su conjunto, los datos disponibles sobre los últimos años en cuanto a visado de proyectos de vivienda muestran un fuerte crecimiento, pasando de las 845 viviendas de nueva obra que se visaron en 2014 en el conjunto de las Illes Balears a 2.898 en 2018, casi tres veces y media más. Desde la perspectiva de licencias municipales de obras concedidas, en 2014 se dio licencia para la construcción de 1.020 viviendas nuevas, cifra superior a la de visados, mientras que en 2018 se dio licencia para la construcción de 2.405 viviendas nuevas, cifra que queda 493 viviendas por debajo de la cifra de viviendas con proyecto visado.

En definitiva, se ha producido una recuperación del sector de la construcción durante estos últimos años, pero también se observa una discrepancia creciente entre los proyectos de vivienda visados y los proyectos que reciben licencia cada año, lo que parece evidenciar, en su conjunto, un retraso en la concesión de licencias por parte de los ayuntamientos, que ante el volumen creciente de peticiones, experimentan unos mayores tiempos de tramitación, que son además acumulativos.

Así, entre 2014 y 2018 se dieron licencias para edificar 8.141 viviendas nuevas en todas las Illes Balears. Por otra parte, el incremento de población residente durante el mismo período fue de 25.466 personas, un 2,3%. La relación entre incremento de población e incremento de stock de viviendas es de uno a tres, lo que parece una proporción equilibrada. Sin embargo, como se indicaba antes, el índice de precios sí que se ha visto incrementado de forma significativa. Queda evidenciado un desequilibrio entre oferta y demanda, que únicamente puede explicarse de forma satisfactoria entendiendo que el incremento de vivienda total no se ha destinado a residencia habitual de los ciudadanos. El fenómeno turístico, como principal actividad económica del archipiélago, puede explicar esta discrepancia.

Existe, además, una asimetría en la evolución de los precios de vivienda, tanto desde una perspectiva geográfica, en la que diferentes islas y municipios experimentan incrementos heterogéneos de precio, como en cuanto al modelo de acceso a la vivienda, con discrepancias en la evolución de los precios de venta respecto a los de alquiler.

Queda acreditado que el modelo de tenencia de la vivienda en las Illes Balears está cambiando, ya que tiene la segunda menor tasa de vivienda en propiedad de España, con un 65,9 %, mientras que la media española se sitúa en un 76,1%. De hecho, entre 2004 y 2018 el número de familias que tienen su residencia habitual en una vivienda en régimen de alquiler se ha visto incrementado en un 20%, también por encima de la media estatal. Esto supone una presión añadida en el mercado de alquiler, con una mayor demanda, mientras que la oferta se mantiene estable o incluso se reduce, por el impacto que tiene en este mercado el hecho de que se destinen viviendas al alquiler vacacional o se vendan a no residentes.

Entre 2014 y 2018, el precio de alquiler por metro cuadrado en las Illes Balears se ha visto incrementado en un 38,6%, mientras que en el conjunto de España la subida ha sido del 24,6%. Independientemente de la recuperación de precios que sigue a la recuperación económica, parece evidente que en las islas el incremento ha sido mayor. Sin embargo, siempre con los datos de alquiler, el precio medio por metro cuadrado en las Illes Balears en 2018 era todavía un 2% inferior a la media española.

En cuanto al precio de tasación de la vivienda en las Illes Balears, que no necesariamente coincide con el precio de venta, en el mercado libre se ha visto incrementado en un 94% entre 2014 y 2018. A nivel estatal, el incremento experimentado durante el mismo período ha sido del 11%. En este caso, el precio de tasación por metro cuadrado en el archipiélago es, de media, un 40% superior que en el conjunto del Estado.

El resultado más visible y preocupante de la situación del mercado de la vivienda en las Illes Balears son los 1.986 desahucios practicados durante el año 2018, de los que algo más de tres cuartas partes corresponden a impagos de alquiler, y los restantes a ejecuciones hipotecarias.

Con todo lo anterior, queda acreditado el difícil contexto que, en materia de vivienda, viven las islas, tanto que obliga a establecer de forma urgente mecanismos que permitan dar una respuesta ágil a la situación descrita.

Tratándose de un problema generalizado, que afecta en diferente grado a todos los municipios de las Illes Balears y es, por tanto, de interés supramunicipal, corresponde también dar una respuesta que sea generalmente aplicable y que permita conseguir el objetivo planteado: ampliar el parque de vivienda protegida de gestión pública y facilitar la inclusión en el mercado de viviendas a precios asequibles.

Para ello, en primer lugar, el presente Decreto-ley desarrolla una serie de medidas y cambios normativos para posibilitar que las administraciones públicas promuevan de una forma ágil la construcción de vivienda pública.

El Decreto establece las tipologías de viviendas públicas construidas en suelo de titularidad pública que pueden acogerse a lo previsto en esta norma, distinguiendo entre las viviendas protegidas públicas y los alojamientos dotacionales.

El alojamiento dotacional se define en el Decreto-ley como la solución residencial transitoria para personas que tienen necesidad de vivienda, destinándose preferentemente a colectivos especialmente vulnerables y otros. Pueden construirse tanto en suelos residenciales como en suelo de titularidad pública reservado para equipamientos públicos y con los parámetros que la norma define.

Para conseguir agilidad en la promoción de las viviendas de titularidad pública que se acojan a lo establecido en el presente Decreto, además de declarar su urgencia al efecto de reducir a la mitad los plazos de tramitación administrativos, se configuran una serie de instrumentos de ordenación y regulación para la construcción o implantación de estas viviendas.

Con el objetivo de incidir en la difícil coyuntura descrita en materia de vivienda y en base a las competencias exclusivas en materia de vivienda que otorga el Estatuto de Autonomía, se definen las figuras de los proyectos de actuación, planes especiales y proyectos de desarrollo de vivienda de titularidad pública. Estos planes especiales son directamente aplicables y ejecutables, dado el carácter supramunicipal de las actuaciones que en ellos se plantean. Se articula también el proceso detallado de aprobación de cada uno de estos instrumentos.

Se define igualmente la figura de las áreas residenciales de promoción pública, que son las que delimitan y ordenan los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública.

Estas figuras dotan a la Administración de la Comunidad Autónoma de instrumentos para promocionar la construcción de vivienda pública de una forma mucho más ágil y, a la vez, respetuosa con todas las garantías de tramitación y medioambientales. La puesta en marcha de estos instrumentos permitirá el desarrollo de proyectos de vivienda pública que en estos momentos se encuentran paralizados por la falta de aprobación de diversos instrumentos de planeamiento urbanístico.

Mediante los proyectos para ejecución de vivienda pública en suelo público se podrá realizar la construcción directa de promociones de vivienda pública de forma acorde con el planeamiento urbanístico o los instrumentos que sean de aplicación.

Todas las plusvalías que se puedan generar corresponderán a la Administración, dado que estos instrumentos solo pueden utilizarse para la construcción de vivienda pública en suelos de titularidad pública. La agilidad en su tramitación es la que ha de permitir materializar la construcción de viviendas protegidas y alojamiento dotacional a un mayor ritmo, con tramitaciones más breves gracias a estos nuevos instrumentos.

Parece adecuado realizar algunas actuaciones informativas necesarias ante suelos urbanos, activar urbanizables, reutilizar activos dotacionales, organizar colaboraciones orientadas naturalmente a mejorar o resolver diversos estudios en desarrollos urbanísticos.

Por otra parte, para garantizar además el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida y de la vivienda en general, el presente Decreto-ley regula y amplía los derechos

de tanteo y retracto de los que dispone ahora la Administración. Además del derecho de tanteo y retracto sobre cualquier tipo de vivienda protegida, se amplían estos derechos al suelo reservado para la construcción de vivienda protegida.

De acuerdo con la habilitación que introdujo en la Ley de Arrendamientos Urbanos el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se fija un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración sobre edificios en los que haya vivienda alquilada, en el caso de que se vendan a un único comprador. De esta forma, los edificios residenciales, en el momento de su transmisión, pueden pasar a ser de propiedad pública y destinarse a alquiler social, siempre que las condiciones de la operación sean beneficiosas para el erario público.

Igualmente, se incorpora un nuevo derecho de tanteo y retracto legal que afecta a las propiedades de los grandes tenedores de vivienda en la transmisión de propiedades que tengan su origen en ejecuciones hipotecarias, compensaciones de deuda o daciones en pago, de forma que las plusvalías de estas operaciones reviertan en lo público y permitan ampliar el parque de vivienda de gestión pública de una forma todavía más ágil. Los mismos derechos se explicitan también para todas aquellas viviendas vacías que constan inscritas en el Registro de viviendas desocupadas de los grandes tenedores.

El conjunto de estos derechos de adquisición preferente configurados y reforzados por la presente norma responden, tal y como recoge la Sentencia n.º 154/2015 del Tribunal de Constitucional, de 9 julio, a una finalidad de interés general, como es el acceso a una vivienda digna por parte de personas necesitadas. Esta limitación posibilita además la lucha contra el fraude y los sobreprecios en las operaciones de compraventa, y permite la ampliación del parque de vivienda protegida de titularidad pública. Esta limitación es necesaria y lícita, amparada por el principio constitucionalmente consagrado del compromiso de los poderes públicos por la promoción de las condiciones que aseguren la efectividad de la integración del individuo (art. 9.2 CE), en general, y el acceso a una vivienda digna (art. 47 CE), en particular, derechos que tienen su reflejo en el ámbito autonómico en el propio Estatuto de Autonomía y en la Ley de la Vivienda. Del mismo modo, la aplicación de estos derechos se hace eco del mandato constitucional de protección social y económica de la familia (art. 39.1 CE), la juventud (art. 48 CE), la tercera edad (art. 50 CE), las personas con discapacidad (art. 49 CE) y los emigrantes retornados (art. 42 CE).

Adicionalmente, el derecho de adquisición preferente indicado tiene alcance limitado, en el sentido de que la imposición de los derechos de tanteo y retracto no afecta a la capacidad del propietario para disponer de sus bienes ni perjudica el lucro que puede obtener al hacerlo, condicionando únicamente la capacidad de elegir al adquirente. Del mismo modo, el desarrollo de estos derechos a favor de la Administración se convierte en un mecanismo de control e información sobre las transmisiones.

En todo caso, el ejercicio de estos derechos, aunque responda a fines distintos, no asociados a comportamientos antijurídicos de los propietarios de viviendas, no produce perjuicios relevantes desde la perspectiva del control constitucional de las exigencias derivadas del artículo 33 de la Constitución Española. Las viviendas protegidas están sujetas ya a un régimen regulado de precio, uso y transmisión. Por otra parte, los grandes tenedores tienen una responsabilidad cualificada en el ámbito de la vivienda, al dedicarse profesionalmente al tráfico comercial y explotación de estos bienes. Por lo tanto, ante situaciones de incumplimiento de la función social de las viviendas que componen su activo, es lícito que las administraciones públicas dispongan de herramientas para garantizar que dichas propiedades sí puedan destinarse a su función social, que no es otra que la de servir de alojamiento a las familias.

Completan la presente norma algunas medidas que afectan al desarrollo de vivienda protegida tanto pública como privada, en el sentido de clarificar su régimen y facilitar su tramitación, además de modificaciones de la Ley 5/2018, de la vivienda de las Illes Balears, para adaptarla al acuerdo de la Comisión Bilateral y otras destinadas a adaptar el régimen sancionador en el sentido de reajustar la gravedad de las sanciones para que sean agravadas en el caso de los grandes tenedores, que tienen una responsabilidad cualificada por su actividad profesional en el mercado de vivienda, y se flexibilicen en el caso de los particulares. Estos cambios se han hecho necesarios ante el contraste práctico de la norma durante su primer año completo de aplicación.

El Decreto incorpora también fórmulas de colaboración con el sector privado para favorecer la entrada en el mercado libre de viviendas a precios asequibles, con nuevos planteamientos como el derecho de superficie, que permitirá un acceso a la vivienda en régimen de alquiler más económico.

II

El Decreto-ley tiene habilitación expresa en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía y se dicta al amparo de las competencias que ejerce la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de vivienda, según el artículo 30.3, y también en las previstas a los apartados 4, 15 y 36 del artículo 30 del Estatuto de Autonomía.

El artículo 49 del Estatuto de Autonomía permite al Gobierno dictar medidas legislativas provisionales, en forma de decreto ley, en casos de extraordinaria y urgente necesidad, que no podrán afectar a determinadas materias. Se trata de una figura inspirada en la que prevé el artículo 86 de la Constitución Española y cuyo uso ha producido una extensa jurisprudencia del Tribunal Constitucional. El alto Tribunal ha insistido en que la definición, por parte de los órganos políticos, de una situación de urgente y extraordinaria necesidad tiene que ser explícita y razonada, debiendo existir una «conexión de sentido», o relación de adecuación, entre la situación excepcional y las medidas que se pretendan adoptar, que deberán ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata. Es exponente de esta doctrina constitucional la Sentencia n.º 12/2015, de 5 de febrero, donde se recogen los reiterados pronunciamientos del alto Tribunal sobre la utilización de este instrumento normativo.

Desde la Sentencia n.º 137/2011, de 14 de septiembre, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, puede tener origen en la previa inactividad de la Administración competente, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación. Así mismo, el Tribunal Constitucional, en la misma línea que la anterior Sentencia n.º 29/1986, de 20 de febrero, en la Sentencia n.º 237/2012, de 13 de diciembre, razona que no se tiene que confundir la eficacia inmediata de la norma provisional con su ejecución instantánea, permitiendo por lo tanto que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de aquellas.

Las medidas que se adoptan en este Decreto-ley tienen por finalidad garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears, que les reconoce el artículo 22 del Estatuto de Autonomía. Vistos los datos que se han expuesto, es necesario y urgente simplificar y abreviar tanto como sea posible el proceso para conseguir el objetivo mencionado en un plazo mínimo y, así, satisfacer las necesidades básicas e imperiosas del conjunto de los ciudadanos de las Illes Balears y de las personas con situación de especial vulnerabilidad y otros colectivos a los que van dirigidas las políticas de vivienda.

Por lo tanto, la necesidad de disponer a corto plazo de viviendas y alojamientos en condiciones asequibles y con las características exigidas por las normas de habitabilidad, justifica que sea urgente empezar en este momento las actuaciones para esta finalidad, puesto que un retraso en su inicio haría imposible el logro del objetivo con las consecuencias que podría suponer para la población residente en las Illes Balears, que vería vulnerado su derecho a disponer de una vivienda digna. Es urgente poner al servicio de la población las viviendas protegidas y alojamientos dotacionales, en régimen de venta y de alquiler, que sean necesarios para garantizar el derecho a la vivienda digna, sin que tengan que sufrir las demoras derivadas de la aprobación y la ejecución posterior del planeamiento.

La importancia de cubrir esta necesidad básica y esencial de la población, determina la urgencia de las medidas que se tienen que adoptar, que exigen un plazo más breve que el que requiere la tramitación parlamentaria de las leyes, tanto por el procedimiento ordinario como por el de urgencia, y, en consecuencia, justifica la utilización del instrumento del decreto ley que prevé el artículo 49 de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

Este Decreto-ley cumple los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional para utilizarlo, puesto que las medidas que comprende pretenden facilitar la ejecución de obras e inversiones públicas para dar una respuesta urgente a la demanda de servicios y

prestaciones en materia de vivienda. La construcción e implantación de viviendas de titularidad pública, que se considera prioritaria, resolverá la situación antes descrita y dará respuesta a las necesidades y demandas de vivienda asequible y digna de la población residente.

En este sentido, los instrumentos de planificación, ordenación y gestión sectoriales propios en materia de vivienda se crean para impulsar las actuaciones de construcción e implantación de las viviendas de titularidades pública con una tramitación más ágil. Esta regulación se aborda principalmente desde la competencia de materia de vivienda y considerando su incidencia supramunicipal, si bien garantizando el respeto de las competencias sectoriales y concurrentes del resto de administraciones. La regulación de las declaraciones de áreas de conservación y rehabilitación y los convenios de rehabilitación responden a la necesidad de dotar a las administraciones públicas de herramientas adecuadas para garantizar la rehabilitación de los inmuebles y la cohesión social en materia de vivienda.

Las medidas establecidas mediante este Decreto-ley son concretas y se consideran idóneas para la situación excepcional descrita. Aparte de los instrumentos que se crean, las medidas que se adoptan introducen una serie de modificaciones legales que tienen que permitir resolver problemas muy concretos, pero que se requieren para agilizar y facilitar los trámites para impulsar y hacer efectiva la ejecución e implantación de viviendas. Así mismo, se introducen medidas para ampliar el parque público de vivienda mediante la ampliación de los derechos de adquisición preferente a favor de la Comunidad Autónoma, la obtención de viviendas protegidas vía convenio con los promotores de edificaciones residenciales inacabadas con licencia caducada o vía derecho de superficie sobre bienes de titularidad pública. Por otro lado, los instrumentos de carácter sectorial y territorial en materia de vivienda y el resto de modificaciones legislativas permiten garantizar la necesaria cohesión social y la articulación con los otros instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos que afecten al mismo ámbito físico.

El nuevo régimen jurídico, en la medida que responde a los principios y objetivos expuestos, y que se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y no discriminación, se ha diseñado en sintonía con los principios del derecho autonómico y constitucional.

Así mismo, las medidas adoptadas por el Gobierno de las Illes Balears, con este Decreto-ley, están en sintonía con las vigentes políticas y estrategias adoptadas mediante diversas iniciativas legislativas dictadas para corregir situaciones provocadas por la crisis económica y también para facilitar la inversión pública en actuaciones estratégicas, como por ejemplo el Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

III

El Decreto-ley se estructura en dieciséis artículos repartidos en dos capítulos, nueve disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El capítulo I, que incluye las disposiciones generales, recoge los artículos 1 a 4. En ellos se establece el objeto y la finalidad del presente Decreto-ley, que no es otro que el de adoptar medidas urgentes que posibiliten a la Administración disponer de instrumentos para aumentar de forma ágil el parque público de viviendas. Estas viviendas de titularidad pública se clasifican en dos tipos: las viviendas protegidas públicas, que disponen de su normativa propia reguladora, y los alojamientos dotacionales, que tienen por objeto dar respuesta transitoria a las necesidades habitacionales para colectivos específicos. La promoción de estas viviendas, con las especificidades recogidas en la presente norma, corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma o al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), que forma parte de su sector instrumental, si bien podrá extenderse a promociones realizadas por otras administraciones y sus entes instrumentales mediante convenio u otro instrumento adecuado. De forma complementaria, se establecen medidas de agilización de la tramitación administrativa de cuanto se regula en el presente Decreto-ley, reduciendo los plazos aplicables.

El capítulo II, relativo a las normas para el desarrollo de viviendas de titularidad pública, contiene los artículos 5 a 16. En él se definen todas las figuras antes comentadas, como los planes especiales de desarrollo de vivienda pública, las áreas residenciales de promoción pública y los proyectos de desarrollo de vivienda pública, así como su proceso de elaboración y aprobación, los efectos que cada uno de ellos despliega y la forma en que deben ser aplicados por parte de la Administración en el logro de sus fines de promoción de la vivienda pública.

Se establece un régimen específico para la planificación, ordenación, aprobación, ejecución, implantación y finalización de estas viviendas, que se desarrollarán exclusivamente en suelos urbanos o urbanizables de titularidad pública. Sin perjuicio de la normativa básica estatal y respetando las competencias concurrentes de las administraciones locales mediante la previsión de su intervención en los procedimientos que se contemplan en este Decreto-ley, se regula una tramitación más ágil para la obtención de las viviendas de titularidad pública, todo ello con la debida articulación con la normativa urbanística, medioambiental y de patrimonio histórico.

El artículo 5 determina el régimen aplicable a las actuaciones previstas y los artículos 6 y 7 contienen determinaciones específicas para el desarrollo de las viviendas protegidas públicas y de los alojamientos dotacionales, respectivamente. Cabe destacar como novedad la regulación de los alojamientos dotacionales, a desarrollar en suelos residenciales, o en suelos o edificaciones destinados a dotaciones o equipamientos públicos, en los que el uso de alojamiento dotacional será compatible, siempre que se den las circunstancias previstas en el artículo 7.2.

Seguidamente, los artículos 8, 9 y 10 determinan el ámbito de intervención para el desarrollo de las viviendas de titularidad pública, describen las actuaciones y los requisitos para su ejecución, así como los instrumentos de planificación y ejecución mediante los cuales se desarrolla la política de vivienda de titularidad pública de las Illes Balears, de carácter sectorial e incidencia supramunicipal.

Las actuaciones para el desarrollo de viviendas de titularidad pública que son compatibles con el planeamiento urbanístico vigente, en suelos o edificaciones con planeamiento detallado aprobado, se aprueban mediante el procedimiento previsto en el artículo 11. Por otra parte, la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y edificatoria que requieren aprobación de instrumentos de ordenación o que requieren la alteración del planeamiento vigente precisa la previa aprobación de un plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública, conforme establece el artículo 12. Los referidos planes y proyectos, su procedimiento de elaboración y aprobación y los efectos que comporta su aprobación están regulados en los artículos 13 a 16.

El Decreto-ley incorpora nueve disposiciones adicionales con diferentes objetivos. La primera de ellas hace referencia a la obligación de ayuntamientos y consejos insulares de comunicar a la consejería competente en materia de vivienda las actuaciones que quieran promover de acuerdo con los instrumentos previstos en el Decreto-ley, así como listados del suelo público del que dispongan, indicando expresamente aquellos reservados a vivienda protegida y aquellos destinados a equipamientos públicos y que sean susceptibles de destinarse a alojamiento dotacional, así como la periodicidad con la que esta información debe actualizarse.

La segunda configura un derecho de superficie sobre propiedades públicas para que promotores privados ejecuten en ellas las actuaciones necesarias para desarrollar vivienda o alojamiento. A cambio de este derecho, podrán alquilar dichas viviendas o alojamientos a un precio asequible máximo que establecerá la Administración durante el plazo que se establezca, revirtiendo después dichas viviendas a la gestión pública. El objetivo de esta figura de cooperación público-privada es promover viviendas y alojamientos en régimen de alquiler con un precio máximo establecido, sin consumir recursos públicos, para atender necesidades de alquiler asequible.

La tercera disposición adicional modifica distintos aspectos de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. En primer lugar, se introducen las modificaciones pactadas en el Acuerdo de la Comisión Bilateral Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears, publicado el 9 de abril de 2019, que garantizan la constitucionalidad plena de la norma.

Se aprovecha también para trasladar a la Ley la definición de alojamiento dotacional prevista en el presente Decreto-ley, para garantizar su correcto encaje normativo, así como clarificar el concepto de cohesión social desde la perspectiva de la vivienda.

A continuación se introducen las figuras de las áreas de conservación y rehabilitación, así como su procedimiento de declaración, su alcance y los convenios de rehabilitación, con el objetivo de garantizar la cohesión social y promover la rehabilitación del parque edificado al efecto de disponer de más viviendas dignas.

Se adiciona un nuevo artículo a la Ley que establece que los grandes tenedores tendrán que ofrecer un alquiler social en los casos de adquisición de viviendas mediante ejecución hipotecaria, dación en pago o compensación, de forma previa a interponer cualquier acción contra personas que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y no dispongan de alternativa propia de vivienda.

En desarrollo de la posibilidad establecida por la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos realizada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se añade un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración en el caso de venta de edificios con más de una vivienda, si al menos una de ellas está alquilada.

Se establece también un derecho de tanteo y retracto legal a favor de la Administración para los casos de transmisiones entre grandes tenedores de viviendas o terrenos obtenidos mediante dación en pago, compensación de deudas, ejecución de garantías hipotecarias o títulos no judiciales.

Como resultado del acuerdo de la Comisión Bilateral, se puntualizan aspectos relativos al régimen jurídico de la cesión de viviendas desocupadas por parte de los grandes tenedores, y se complementa el régimen de cesión con un derecho de tanteo y retracto específico sobre los inmuebles inscritos en el Registro de viviendas desocupadas. Se resuelven también algunas cuestiones interpretativas sobre el régimen de las viviendas desocupadas y su comunicación por parte de los grandes tenedores que pueden tener un impacto directo en la gestión de estas.

Del mismo modo, se ajusta el plazo de cesión de viviendas desocupadas de los grandes tenedores mediante su remisión a lo establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos, que se ha visto modificada por el citado Real Decreto-ley, fijando un plazo de siete años.

Asimismo, se resuelven con una nueva redacción aspectos interpretativos sobre lo que se entiende por vivienda protegida a los efectos de la Ley.

Para resolver dudas interpretativas sobre su aplicabilidad, se traslada a la Ley de la Vivienda como un nuevo artículo el contenido de la disposición adicional segunda de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, en el sentido de establecer para la vivienda protegida un índice de intensidad residencial.

Se complementa un artículo existente para confirmar la calificación de viviendas protegidas que reciban algún beneficio público independientemente de la concesión de ayudas.

También se reduce la exigencia de visado a aquellos casos en los que resulta necesario para poder ejercer un adecuado control desde la Administración, reafirmando este control con sanciones específicas en caso de incumplimiento, y se clarifican algunos casos para el derecho de tanteo y retracto general sobre vivienda protegida, pormenorizando su aplicación. Para conseguir una mayor transparencia, el régimen de publicidad exigible a la compraventa de viviendas de protección pública se extiende también a su alquiler para dotarlo de las máximas garantías.

Adicionalmente se incluye a las cooperativas de vivienda protegida en los supuestos de excepción al orden de adjudicación establecido en el Registro de demandantes, tras comprobarse la incompatibilidad en la práctica entre la aplicación de dicho orden y la regulación legal de las cooperativas. Se puntualiza también que en las promociones públicas de vivienda protegida el orden de adjudicación aplicable a las personas inscritas en el Registro de demandantes será establecido de forma explícita por la Administración pública o ente público instrumental.

El derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas que recoge la Ley se extiende para incorporar el suelo reservado a la construcción de vivienda protegida y

establecer de forma expresa la sujeción a estos derechos de las propiedades implicadas en supuestos de transmisión como ejecuciones hipotecarias, dación en pago o procesos de ejecución basada en títulos no judiciales. Se regula además el proceso de comunicación y ejercicio de dichos derechos.

En cuanto al régimen sancionador, se recoge explícitamente la extensión de responsabilidad en las infracciones relacionadas con la publicidad de viviendas a los intermediarios y a los titulares de los medios de comunicación que se hagan servir. En este sentido, se añade también una infracción específica para los casos de publicitación o comercialización de espacios en régimen de alquiler que se destinen a vivienda de personas sin que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad.

A continuación se incluyen diversos ajustes en el régimen sancionador aplicable a los grandes tenedores, además de recoger las infracciones correspondientes a la nueva regulación que fija el Decreto-ley. Adicionalmente, se ajusta la gradación de algunos supuestos infractores aplicables para que las sanciones sean más proporcionadas al daño causado y se distribuya de una forma más equitativa la gravedad de los supuestos detectados por la inspección durante este primer año de actividad. Se refuerza el importe económico de las sanciones relacionadas con la falta de depósito de las fianzas de alquiler, por la importancia que tienen estas en cuanto a obtención de información sobre el mercado y su comportamiento.

Se realiza también un cambio en la regulación del derecho de superficie para las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso para clarificar que dicho régimen solo es de aplicación en estos casos.

La disposición adicional cuarta modifica la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, para posibilitar que las viviendas que se construyan a su amparo puedan destinarse también a alquiler y no solo a la compraventa, como se había establecido originalmente.

La quinta establece un mecanismo de colaboración entre colegios profesionales y ayuntamientos para agilizar la tramitación de licencias urbanísticas y otros trámites relacionados. Como se apuntaba anteriormente, tanto la promoción de viviendas de titularidad pública como la promoción privada requieren de plazos de tramitación más cortos, por lo que es urgente y necesario disponer de medidas que permitan reducir estos tiempos. Iniciativas semejantes se han puesto en marcha con éxito en distintos puntos del país. Esta misma posibilidad se extiende también a la Administración autonómica y a los consejos insulares.

La disposición adicional sexta establece que el régimen de las viviendas protegidas cuya tramitación se inicie a partir de la entrada en vigor de este Decreto-ley será el general, a efectos de determinar tanto su régimen de acceso como su precio máximo, salvo que el régimen viniera impuesto por el planeamiento urbanístico o por convenio vigente.

Por su parte, la disposición adicional séptima propone una solución para los edificios inacabados de viviendas construidos de acuerdo con una licencia urbanística ya caducada que se hayan visto afectados por un cambio de planeamiento urbanístico, situación que ha afectado en diverso grado a distintos municipios de las Illes Balears. En este caso, previo convenio municipal, podrán solicitar una nueva licencia para completar la construcción del proyecto siempre que todas las viviendas resultantes pasen a ser protegidas, con la condición de que se cedan a la Administración pública las que excedan los parámetros del planeamiento actual o se compense a esta su valor, garantizándose así la participación pública en las plusvalías que puedan generarse.

A continuación, la disposición adicional octava modifica la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, para recoger de forma expresa el Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears, incorporando a dicha norma un nuevo capítulo en el que se establece su objeto y criterios de elaboración.

Por último, la disposición adicional novena, a expensas de la aprobación del nuevo plan hidrológico de las Illes Balears, en tramitación a cargo de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio, y de acuerdo a lo que establece el Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de les Illes Balears, con el objetivo de agilizar los procesos de tramitación administrativa, precisa aquellas situaciones

en las que no es necesaria la autorización previa de la Dirección General de Recursos Hídricos en la tramitación de licencias de obras en zonas inundables o con riesgo de inundación. Complementariamente, se establece que en el caso de obras que sí requieran de esta autorización, se solicitará por parte del promotor de forma previa a la solicitud de licencia municipal.

La disposición derogatoria única completa las modificaciones realizadas en la disposición adicional segunda en cuanto a adaptar la Ley de la Vivienda a lo acordado en el seno de la Comisión Bilateral y en lo referido a reajustar el régimen sancionador. Se elimina también la disposición adicional segunda de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, que se reformula e incluye en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Por último, tres disposiciones finales cierran el texto normativo. La primera habilita al Consejo de Gobierno para que dicte todas las normativas de desarrollo necesarias. La segunda establece un plazo de vigencia de doce años para los capítulos I y II del presente Decreto-ley, así como para la disposición adicional séptima. La última fija su entrada en vigor al día siguiente de su publicación.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Movilidad y Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión de 28 de febrero de 2020, se aprueba el siguiente Decreto-ley:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

Este Decreto-ley tiene por objeto la adopción de medidas urgentes para facilitar la promoción, la construcción, la implantación o el uso de viviendas de titularidad pública en las Illes Balears con el fin de contribuir a la efectividad del derecho a la vivienda reconocido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, de acuerdo con los principios establecidos en el artículo 2.1 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Artículo 2. *Clases de viviendas de titularidad pública.*

A los efectos de este Decreto-ley, se consideran viviendas de titularidad pública de las Illes Balears las que sean promovidas, financiadas, desarrolladas o gestionadas por administraciones públicas o sus entidades instrumentales sobre suelos que sean de titularidad pública, o sobre los que una administración pública o ente instrumental disponga de un derecho real, clasificados como urbanos o urbanizables por el planeamiento urbanístico, incluyendo los calificados como dotacionales públicos. Se distinguen las siguientes clases:

a) Las viviendas protegidas públicas, que son las construidas sobre suelo de titularidad pública destinadas a residencia habitual de personas o familias cuyas circunstancias socioeconómicas les impidan o dificulten satisfacer su derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en las condiciones establecidas por el mercado residencial de vivienda libre.

b) Los alojamientos dotacionales, que 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 colectivos especialmente vulnerables conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y, en especial, 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 ser destinadas a residencia habitual o permanente de los beneficiarios.

Estos alojamientos dotacionales deberán ubicarse sobre suelo calificado por el planeamiento como equipamiento de uso y dominio públicos o en edificaciones o locales existentes destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público, así

como en suelo residencial de titularidad pública, siempre que la edificación o el suelo no se encuentren situados en el ámbito de un polígono industrial. Por su carácter dotacional público, no les serán de aplicación las reservas y los estándares legales establecidos en la normativa urbanística para los suelos con aprovechamiento lucrativo. Tendrán las características adecuadas en cuanto a espacio e instalaciones mínimas para satisfacer las necesidades de habitación de sus destinatarios, y cumplirán con la normativa de habitabilidad vigente en el momento de la aprobación del correspondiente proyecto de actuación.

Artículo 3. *Promoción de viviendas de titularidad pública.*

1. La promoción de viviendas de titularidad pública autonómica conforme a lo previsto en este Decreto-ley corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda o al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI).

2. Para acogerse al régimen previsto en este Decreto-ley, las viviendas de titularidad pública podrán ser promovidas por las restantes administraciones públicas o sus entes instrumentales mediante la previa suscripción de un convenio o instrumento jurídico-administrativo adecuado con la consejería competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, pudiendo utilizarse al efecto las técnicas de colaboración interadministrativa previstas en la normativa vigente.

Artículo 4. *Agilización de procedimientos administrativos.*

1. Se considerarán de carácter urgente las actuaciones que, conforme a lo establecido en este Decreto-ley, tengan por objeto la ejecución de obras e instalaciones necesarias para construir o habilitar edificaciones destinadas a viviendas de titularidad pública, tanto las gestionables en régimen de actuaciones edificatorias como las de transformación urbanística, y cualquier acto que se requiera para dicha finalidad.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 33.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en las actuaciones a que se refiere el apartado 1 y en las actuaciones promovidas por las restantes administraciones públicas de las Illes Balears o sus entes instrumentales se reducirán a la mitad los plazos de los procedimientos administrativos previstos en la legislación de las Illes Balears, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos.

3. Los plazos máximos de que disponen las administraciones públicas de las Illes Balears y sus entes instrumentales para emitir los informes preceptivos para la aprobación de los instrumentos de planificación, gestión y ejecución que tengan por objeto exclusivo la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública, y para el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas y autorizaciones para su construcción, primera ocupación y utilización, serán los que se prevén en los artículos 11 y 15 de este Decreto-ley, sea cual sea la administración actuante. De no emitirse en los plazos establecidos, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria en aplicación de la legislación sectorial.

CAPÍTULO II

Normas para el desarrollo de viviendas de titularidad pública

Artículo 5. *Régimen aplicable.*

1. Las actuaciones de planificación, ordenación, aprobación, ejecución, implantación y finalización de las viviendas de titularidad pública de las Illes Balears que sean promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma se regirán por las determinaciones previstas en este Decreto-ley, si bien se aplicará supletoriamente la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en defecto de previsiones específicas contempladas en esta norma. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa básica estatal.

2. Las actuaciones promovidas por otras administraciones públicas para la obtención de viviendas de titularidad pública de las Illes Balears podrán quedar sujetas al régimen previsto

en el apartado 1 anterior cuando se haya suscrito al efecto un convenio o instrumento jurídico-administrativo adecuado con la consejería competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, todo ello sin perjuicio de la normativa específica que resulte aplicable a la administración promotora. En defecto de convenio u otro instrumento adecuado, las actuaciones promovidas por estas administraciones en base a sus competencias en materia de vivienda y urbanismo se regirán por el régimen previsto por la Ley 12/2017.

Artículo 6. *Viviendas protegidas públicas.*

Para el desarrollo de las viviendas protegidas públicas será aplicable, según corresponda, el régimen previsto para las actuaciones edificatorias en suelo urbano o el régimen previsto para las actuaciones de transformación urbanística en el urbano y urbanizable en los términos establecidos en la Ley 12/2017 y, en su caso, en la legislación ambiental aplicable, con las especialidades previstas en este Decreto-ley.

Artículo 7. *Alojamientos dotacionales.*

1. Los alojamientos dotacionales se desarrollarán en suelos calificados por el planeamiento urbanístico vigente como dotacionales o residenciales de uso y dominio públicos o en edificaciones o locales destinados por el plan a equipamientos o residenciales de titularidad pública y afectos al servicio público, con sujeción a lo establecido para la implantación de dotaciones públicas.

2. En todo caso, el uso de alojamiento dotacional se considerará compatible con el uso dotacional señalado por el planeamiento vigente, siempre que la implantación conjunta de ambos usos públicos no impida la ejecución material o el mantenimiento del uso dotacional originario y la administración titular del equipamiento previsto por el planeamiento manifieste su conformidad.

3. En defecto de determinación específica del planeamiento urbanístico vigente, los parámetros de edificabilidad y número de plantas atribuibles a la parcela en la que se pretenda edificar un equipamiento público de alojamiento dotacional no podrán superar el mayor de los índices de edificabilidad neta ni de las alturas máximas permitidas en las zonificaciones urbanísticas entre las que se ubique.

Artículo 8. *Ámbito de intervención.*

Las viviendas de titularidad pública que queden sujetas a las determinaciones de este Decreto-ley deberán ubicarse en suelos urbanos o urbanizables de titularidad pública y el ámbito de las actuaciones que se lleven a cabo para su implantación únicamente podrá incluir los suelos de titularidad privada que resulten necesarios para dotar a las viviendas de titularidad pública de los servicios urbanísticos básicos previstos en el artículo 22 de la Ley 12/2017.

Artículo 9. *Actuaciones y requisitos para su ejecución.*

1. Las actuaciones para la obtención de viviendas de titularidad pública previstas en este Decreto-ley podrán consistir en actuaciones edificatorias, actuaciones de transformación urbanística y actuaciones aisladas en suelos urbanos y urbanizables.

2. Las actuaciones que sean compatibles con la ordenación prevista en el planeamiento vigente, incluidas las de transformación urbanística cuando se haya aprobado el planeamiento más detallado exigible en cada caso, se podrán ejecutar directamente previa aprobación del proyecto de actuación conforme al artículo 11.

3. Las actuaciones que deban llevarse a cabo sobre suelos que no dispongan del instrumento de ordenación más detallado exigible en cada caso por la legislación urbanística para la clase de suelo urbano o urbanizable objeto de intervención o que requieran alterar el planeamiento urbanístico vigente, se podrán ejecutar previa su aprobación mediante un plan o proyecto de los previstos en los artículos 13 y 14.

Artículo 10. *Instrumentos de planificación y ejecución de las actuaciones.*

1. Los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública son instrumentos de ordenación, planificación y ejecución de carácter sectorial e incidencia supramunicipal, mediante los cuales se articula la política de vivienda de titularidad pública de las Illes Balears. Tienen por objeto regular la implantación territorial de suelo y edificaciones destinadas a su ejecución, siendo vinculantes para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Los proyectos de actuación son instrumentos que habilitan para la ejecución de actuaciones de transformación, edificatorias y de uso del suelo para la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública que sean compatibles con las determinaciones del planeamiento municipal urbanístico en vigor y que no requieran la aprobación de un instrumento de ordenación urbanística.

3. La condición de administración actuante para formular y tramitar el plan o proyecto corresponderá al IBAVI si la promotora de la actuación es la Administración de la Comunidad Autónoma o cualquiera de sus entes instrumentales. En los supuestos en que sean titulares del suelo otras administraciones públicas o sus entes instrumentales, la condición de administración actuante será de la consejería competente en materia de vivienda en los términos acordados en el convenio o instrumento jurídico-administrativo suscrito al efecto con el titular del suelo.

4. La aprobación de los planes especiales y de los proyectos de desarrollo de vivienda de titularidad pública, así como de los proyectos de actuación regulados en este Decreto-ley, corresponderá al Gobierno de las Illes Balears conforme al procedimiento previsto en este Decreto-ley y comportará los efectos descritos en el artículo 16.

5. Los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública que se aprueben durante la vigencia del Plan Director Sectorial de Vivienda de las Illes Balears deberán ajustarse a las determinaciones del mismo.

6. En los supuestos en que así lo prevea la normativa ambiental, los planes y proyectos que regula este Decreto-ley integrarán el componente medioambiental en el procedimiento de preparación, elaboración, tramitación, aprobación y seguimiento del plan o proyecto, en los términos que establece la legislación de evaluación ambiental, si bien se reducirán los plazos a la mitad, sin perjuicio de lo que establece la legislación básica del Estado.

7. Los planes y proyectos regulados en este Decreto-ley deberán respetar el régimen de protección de los bienes del patrimonio histórico en los términos previstos por la normativa sectorial estatal y autonómica, si bien se reducirán a la mitad los plazos administrativos de que disponen las administraciones competentes en materia de patrimonio histórico de las Illes Balears para la emisión de los informes o autorizaciones preceptivos en relación con estos bienes, sin perjuicio de lo que establece la legislación básica del Estado.

Artículo 11. *Ejecución de actuaciones compatibles con el planeamiento urbanístico vigente en suelos o edificaciones con planeamiento detallado aprobado.*

1. Las actuaciones de transformación, edificatorias y de uso del suelo para la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública contempladas en este Decreto-ley, incluidas las relativas a los alojamientos dotacionales, que sean compatibles con las determinaciones del planeamiento municipal urbanístico en vigor y que no requieran la aprobación de un instrumento de ordenación urbanística, se autorizarán mediante la aprobación de un proyecto de actuación conforme al procedimiento previsto en este artículo, que deberá contener los siguientes documentos:

a) Una memoria justificativa de la necesidad de ejecutar la concreta actuación edificatoria o de transformación urbanística y edificatoria, incluyendo una memoria de viabilidad económica y un informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la Ley 12/2017 y en la legislación estatal básica.

b) En el supuesto de actuaciones que requieran la transformación urbanística, el proyecto de urbanización y el de reparcelación correspondientes a la actuación, formulados de manera conjunta, así como el resto de instrumentos jurídico-urbanísticos requeridos por la Ley 12/2017, según proceda. El proyecto de urbanización resolverá las conexiones de los

servicios que se implanten con los generales preexistentes y justificará que estos tienen la dotación o la capacidad suficiente.

c) El proyecto básico de edificación y de actividades para el caso de la promoción de usos terciarios complementarios al residencial, firmado por personal técnico competente, que responderá a las necesidades funcionales y edificatorias de las viviendas propuestas; a las normativas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y actividades, respetando las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017.

d) Los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental, en los casos sometidos a evaluación ambiental.

2. Los proyectos de actuación, incluidos los que requieran actuaciones de transformación urbanística, deberán ser autorizados por el ayuntamiento en cuyo término municipal estén ubicados los suelos o edificaciones afectados, mediante la aprobación, en su caso, de los proyectos de urbanización y el otorgamiento de las oportunas licencias urbanísticas, en el plazo de dos meses a contar desde la entrada del proyecto de actuación completo en el ayuntamiento.

3. Transcurrido el plazo de dos meses previsto en el apartado anterior sin que el ayuntamiento haya resuelto sobre el proyecto de actuación mediante la aprobación, en su caso, del proyecto de urbanización y el otorgamiento de las licencias preceptivas, los proyectos de actuación se aprobarán conforme al siguiente procedimiento:

a) Con respecto a los proyectos que no requieran actuaciones de transformación urbanística, se iniciará el procedimiento por la administración actuante, que elevará el proyecto de actuación al titular de la consejería competente en materia de vivienda para su aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente el proyecto, se solicitarán los informes preceptivos en relación con el ámbito respectivo a todas las administraciones que corresponda en aplicación de la legislación sectorial. Los informes de las administraciones de la comunidad autónoma de las Illes Balears deberán emitirse en el plazo de veinte días. De no emitirse en el plazo establecido, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria en aplicación de la legislación sectorial.

Introducidas, en su caso, las modificaciones pertinentes, la consejería competente en materia de vivienda elevará el proyecto al Consejo de Gobierno para su aprobación.

El acuerdo de aprobación por parte del Consejo de Gobierno habilitará a la administración actuante para iniciar la ejecución de las obras de edificación y uso, sin necesidad de licencia o cualquier otro acto de control preventivo insular o municipal.

b) En cuanto a los proyectos que requieran actuaciones de transformación urbanística, se iniciará el procedimiento por la administración actuante, que elevará el proyecto de actuación al titular de la consejería competente en materia de vivienda para su aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente el proyecto se someterá a información pública durante el plazo de un mes, con citación personal de las personas interesadas y se solicitarán los informes preceptivos en relación con el ámbito respectivo a todas las administraciones que corresponda en aplicación de la legislación sectorial. Los informes de las administraciones de la comunidad autónoma de las Illes Balears deberán emitirse en el plazo de un mes. De no emitirse en el plazo establecido, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria en aplicación de la legislación sectorial.

Introducidas, en su caso, las modificaciones pertinentes, la consejería competente en materia de vivienda elevará el proyecto al Consejo de Gobierno para su aprobación.

El acuerdo de aprobación por parte del Consejo de Gobierno habilitará a la administración actuante para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, edificación y uso, sin necesidad de licencia o cualquier otro acto de control preventivo insular o municipal, pudiendo simultanearse la edificación y la urbanización en los términos establecidos por la Ley 12/2017.

4. Una vez que se haya acreditado la finalización de las obras previstas y el ajuste de las mismas al proyecto de actuación autorizado, corresponderá al ayuntamiento la autorización de la primera ocupación y la utilización de las edificaciones y las instalaciones autorizadas si hubiera otorgado las correspondientes licencias urbanísticas conforme al apartado 2 de este

precepto en el plazo de quince días naturales, transcurrido el cual se considerará otorgada la autorización si no hubiera resolución expresa. En el supuesto de que, a consecuencia del silencio administrativo de la administración municipal, se hubiera autorizado el proyecto de actuación mediante acuerdo del Consejo de Gobierno conforme al apartado 3 anterior, el Consejo de Gobierno autorizará la primera ocupación y la utilización de las edificaciones y las instalaciones, previo informe del ayuntamiento, que deberá emitirse en el plazo de quince días naturales, entendiéndose favorable una vez transcurrido el indicado plazo.

5. Corresponderán al ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas de titularidad pública los actos de intervención administrativa, inspección, control y sanción, de acuerdo con lo que, con carácter general, regula la Ley 12/2017.

Artículo 12. *Régimen aplicable a las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias que requieran la aprobación de instrumentos de ordenación o la alteración del planeamiento vigente.*

1. Para la ejecución de actuaciones de transformación urbanística y edificatorias que deban llevarse a cabo sobre suelos que no dispongan del instrumento de ordenación más detallado exigible en cada caso por la legislación urbanística para la clase de suelo urbano o urbanizable objeto de intervención o la ejecución de actuaciones en suelos o edificaciones que requieran alterar el planeamiento urbanístico vigente, será precisa la previa aprobación de un plan especial de desarrollo de viviendas de titularidad pública.

2. Los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública son instrumentos de planeamiento autónomo que tienen como finalidad delimitar una o diversas áreas residenciales de promoción pública en suelo urbano y urbanizable de titularidad pública y establecer las determinaciones necesarias para proceder a la ejecución directa de las actuaciones de desarrollo y construcción de vivienda protegida y alojamiento dotacional público del ámbito territorial de las Illes Balears. Estos planes podrán establecer determinaciones para ser directamente ejecutadas o bien para llevarse a cabo mediante un proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública.

3. Las áreas residenciales de promoción pública son aquellas unidades territoriales de suelo urbano o urbanizable de titularidad pública delimitadas y ordenadas por un plan especial de desarrollo de vivienda de titularidad pública con la finalidad de permitir el desarrollo, la gestión y la ejecución de vivienda protegida y alojamiento dotacional públicos en el ámbito territorial de las Illes Balears.

4. En todo caso, las áreas residenciales delimitadas para la ejecución de actuaciones de transformación urbanística se emplazarán en municipios con capacidad territorial para polarizar el crecimiento urbano, de acuerdo con los planes territoriales insulares o los planes urbanísticos que sean de aplicación; respetarán los límites físicos de desarrollo que establezcan los mencionados planes; se situarán en continuidad con el tejido urbano existente o previsto; tendrán que poder garantizar una buena accesibilidad a la red de transporte público y deberán tener garantizada la suficiencia del suministro de agua y la posibilidad de disponer de los servicios básicos. Para su delimitación se garantizará la adecuada inserción en el territorio de las actuaciones que constituyen su objeto, su conexión con las redes y servicios correspondientes sin menoscabo de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno en el que se emplacen y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial vigente.

5. Las áreas residenciales que hayan sido delimitadas por un plan especial de desarrollo de viviendas de titularidad pública constituirán ámbitos de actuación aislada, sectores de suelo urbanizable delimitado, sectores de planeamiento derivado o zonas de actuación en suelo urbano en el planeamiento del municipio en el que se emplacen.

6. Las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias de las áreas residenciales se llevarán a cabo directamente a partir de la aprobación definitiva del plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública, tramitado de acuerdo con lo dispuesto en este Decreto-ley.

7. La aprobación de los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública legitimará el inicio de la ejecución urbanística de la actuación, sin necesidad de adaptación previa del planeamiento urbanístico general municipal, y habilitará a la administración actuante para iniciar la ejecución de obras de transformación urbanística, de actuaciones

edificatorias y de uso del suelo y edificaciones, previo otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

8. El planeamiento urbanístico que resulte afectado por las determinaciones de un plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda pública se deberá adaptar en los plazos que este establezca, sin perjuicio de la entrada en vigor inmediata del plan o proyecto y salvando las disposiciones transitorias que incluya.

Artículo 13. *Planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública.*

1. Los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública podrán modificar las condiciones establecidas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable, o de suelo urbano por el planeamiento general municipal vigente, en su caso, y establecerán la ordenación detallada del suelo con el nivel y la documentación propios de un plan urbanístico derivado; también podrán incorporar la concreción del trazado y las características de las obras de urbanización con el nivel y la documentación propios de un proyecto de urbanización.

2. Los planes podrán tener por objeto el desarrollo de subsectores de sectores de planeamiento urbanístico, siempre que se acredite el equilibrio del aprovechamiento urbanístico y de las cesiones y cargas entre el subsector y el resto del ámbito o, de lo contrario, se garantice el reequilibrio correspondiente mediante la cesión de terrenos a la administración municipal, a cuenta de la reparcelación posterior.

3. La ordenación detallada de las áreas residenciales de promoción pública tiene que prever:

a) Una dotación suficiente de suelo con destino al sistema de espacios libres y de equipamientos y un adecuado dimensionado de los servicios para hacer frente a los requerimientos generados por la población prevista dentro del ámbito. También tiene que determinar la asunción por parte de la administración actuante del coste de construcción de los equipamientos previstos, el cual se tiene que llevar a cabo simultáneamente con la urbanización del área y la construcción de las viviendas.

b) Las medidas necesarias para garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto con respecto a la integración de la actuación en el medio, como con respecto a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el tratamiento de residuos, con especial atención a la utilización de energías renovables.

4. Los planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública ajustarán su contenido de conformidad con la naturaleza y el alcance de los objetivos previstos y contendrán los documentos escritos y gráficos necesarios para ordenar de manera efectiva la actuación. Deberán incluir las determinaciones adecuadas y propias de su naturaleza y finalidad, justificadas debidamente a través de una memoria informativa y justificativa, reflejando como mínimo los siguientes contenidos:

a) La delimitación de las áreas residenciales de promoción pública en suelos clasificados como urbanos y urbanizables de titularidad pública, con una relación y localización de las obras y actuaciones integradas en el plan y la descripción del ámbito territorial de incidencia del mismo.

b) La administración pública o ente instrumental promotor y titular del suelo o edificación.

c) La descripción, con la suficiente especificación, de la promoción residencial pública objeto del plan, la duración temporal estimada de su ejecución y los recursos económicos afectos a la misma. Deberá incluir la justificación y la definición del esquema general de las infraestructuras, las obras, las instalaciones y los servicios que se prevean, teniendo en cuenta la incidencia sobre el territorio físico, las afecciones ambientales y los medios de corrección o minimización de las mismas.

d) La articulación con los planes territoriales insulares y con el planeamiento municipal existente, con determinación expresa de las vinculaciones que se creen. En su caso, las determinaciones de dicho planeamiento local que han de ser modificadas como consecuencia de la aprobación del plan sectorial.

e) Las determinaciones exigidas por la Ley 12/2017 para las actuaciones que impliquen la transformación y la parcelación urbanística del suelo.

f) La fijación de los parámetros urbanísticos que deben aplicarse.

g) La programación de las actuaciones.

h) Las medidas de apoyo encaminadas a promover las actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos señalados.

i) La fijación de los criterios para realizar el seguimiento del plan.

j) En su caso, la fijación para la ejecución urbanística de las áreas de cualquier sistema de actuación urbanística o modalidad que, en razón de las circunstancias concurrentes, permita emprender con celeridad la actuación urbanizadora.

5. Asimismo, los planes dispondrán, como mínimo, del desarrollo de los estudios justificativos y complementarios necesarios, de los planos de información y de ordenación que correspondan, y de las normas y los catálogos que procedan. Se incluirá un estudio de evaluación de la movilidad generada que, en su caso, definirá las medidas que se deberán adoptar respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean, e incorporarán el estudio ambiental estratégico según lo establecido en la legislación ambiental. En su caso, se incluirá también un avance de la equidistribución.

6. Incorporarán una memoria de viabilidad económica, así como un informe de sostenibilidad económica, en que se ponderará en particular el impacto de la actuación en la hacienda pública afectada, formulados ambos en los términos establecidos por el artículo 47 de la Ley 12/2017 y la legislación estatal de suelo para la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

7. Una vez publicado en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» el acuerdo de aprobación de un plan especial de desarrollo de viviendas de titularidad pública directamente ejecutable e inscrito en el Registro de la Propiedad el preceptivo proyecto de reparcelación, la administración actuante quedará habilitada para iniciar las obras de urbanización correspondientes, así como para la ejecución de las actuaciones edificatorias, pudiendo simultanearse la edificación y la urbanización en los términos establecidos por la Ley 12/2017. Todo ello sin perjuicio de la necesidad de contar con la pertinente licencia urbanística municipal para las actuaciones edificatorias.

Artículo 14. *Proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública.*

1. Las actuaciones de transformación urbanística y edificatoria que requieran la aprobación de instrumentos de ordenación o la alteración del planeamiento vigente también podrán ejecutarse mediante la aprobación de proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública conforme a lo que se establece en este artículo.

2. Los proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública tendrán por objeto la regulación detallada y pormenorizada para la construcción o implantación de viviendas de titularidad pública en desarrollo de un plan especial que expresamente lo haya previsto.

3. En ausencia de planes especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública, también podrán aprobarse proyectos autónomos para una determinada actuación conforme al procedimiento regulado en este Decreto-ley y con el contenido necesario para posibilitar la construcción o implantación de las viviendas de titularidad pública que sean objeto de la actuación.

4. Los proyectos de desarrollo de vivienda de titularidad pública que incluyan actuaciones de transformación urbanística y edificatorias para la construcción o implantación de las viviendas de titularidad pública deberán incluir, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Una memoria justificativa de la necesidad de ejecutar la concreta actuación de transformación urbanística y edificatoria.

b) En el supuesto de actuaciones que requieran la transformación urbanística, el plan de ordenación pormenorizada del proyecto de urbanización y de reparcelación correspondientes a la actuación, formulados preferentemente de manera conjunta, así como el resto de instrumentos jurídico-urbanísticos requeridos por la Ley 12/2017, según proceda.

c) El proyecto básico de edificación y de actividades para el caso de la promoción de usos terciarios complementarios al residencial, firmado por personal técnico competente, que responderá a las necesidades funcionales y edificatorias de las viviendas propuestas y a las

normativas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y actividades; respetando también las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017.

d) Los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental, en los casos sometidos a evaluación ambiental.

e) Un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.

f) La memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la Ley 12/2017 y en la legislación estatal.

5. Una vez publicado el acuerdo de aprobación del proyecto en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» e inscrito en el Registro de la Propiedad el preceptivo proyecto de reparcelación, la administración actuante quedará habilitada para iniciar las obras de urbanización correspondientes, así como para la ejecución de las actuaciones edificatorias, pudiendo simultanearse la edificación y la urbanización en los términos establecidos por la Ley 12/2017. Todo ello sin perjuicio de la necesidad de contar con la pertinente licencia urbanística municipal para las actuaciones edificatorias.

Artículo 15. *Procedimiento de elaboración y aprobación de los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública.*

1. La formulación de los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública previstos en este Decreto-ley será realizada por el IBAVI o la consejería competente en materia de vivienda, salvo que por convenio u otra fórmula de colaboración interadministrativa se haya acordado que corresponda a la administración o ente instrumental titular del suelo o edificación.

2. Para la tramitación de cada plan especial o proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública contemplados en este Decreto-ley, se creará una comisión con naturaleza de órgano colegiado de cooperación interadministrativa para hacer efectiva la coordinación entre la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y el resto de administraciones o entidades del sector público con competencias concurrentes con respecto al plan especial o proyecto previsto y también al objeto de conseguir la cohesión social descrita en el artículo 12 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

La función de la comisión consistirá en la coordinación interadministrativa para la formulación y desarrollo de los planes y proyectos y la emisión de un dictamen con carácter preceptivo y no vinculante, en relación con el plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública en el plazo previsto en el presente Decreto-ley, que deberá fundamentarse en el ordenamiento jurídico. Solo podrá contener valoraciones de oportunidad o de conveniencia cuando así lo solicite expresamente la consejería competente en materia de vivienda o cuando afecte al ámbito de las competencias concurrentes de las administraciones que componen la comisión. Sus acuerdos no podrán tener efectos directos frente a terceros.

La comisión, que se integrará en la consejería competente en materia de vivienda, estará dotada de autonomía orgánica y funcional para cumplir sus finalidades, y no participará en la estructura jerárquica de ninguna de las administraciones que la componen. Su sede estará en la ciudad de Palma, sin perjuicio de que pueda realizar sesiones en cualquier otra localidad de las Illes Balears. En cualquier caso, las relaciones entre el órgano colegiado y el Gobierno y la Administración de la Comunidad Autónoma y los restantes miembros que lo componen se articularán a través de la consejería competente en materia de vivienda.

La creación y funcionamiento de la comisión no conllevará un incremento del gasto público ni sus miembros percibirán dietas por el ejercicio de sus funciones. Tanto su creación como su funcionamiento serán atendidos con los medios personales, técnicos y presupuestarios de las administraciones que la componen. La comisión se extinguirá automáticamente en la fecha en que sea aprobado el plan o proyecto para cuya tramitación fue creada.

La creación, organización, funciones y régimen jurídico de la comisión se determinarán reglamentariamente mediante una orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda, atendiendo a los siguientes criterios:

a) Su composición deberá obedecer a criterios de competencia territorial y funcional.

b) Su composición tendrá carácter multidisciplinar, con representación de políticos y personal técnico de las consejerías del Gobierno de las Illes Balears implicadas y de las administraciones cuyas competencias resulten afectadas por el plan o proyecto, debiendo designarla cada una de las administraciones representadas. En la designación de las personas que formen parte de la comisión se fomentará una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

c) El número de representantes que designe cada administración deberá ser equivalente al número de representantes designados por las restantes administraciones participantes de la comisión.

d) Será presidente o presidenta del órgano colegiado el consejero o consejera competente en materia de vivienda y su voto tendrá carácter dirimente. En caso de ausencia, vacante o enfermedad el presidente o presidenta será sustituido por uno de los vocales representantes de la consejería competente en materia de vivienda.

e) Actuará como secretario o secretaria del órgano colegiado, con voz pero sin voto, un funcionario o funcionaria de la consejería competente en materia de vivienda, designado por el presidente o presidenta del órgano, quien podrá designar asimismo, en su caso, un sustituto del secretario o de la secretaria para los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad.

f) Los suplentes de los miembros del órgano colegiado en casos de ausencia, vacante o enfermedad se designarán por el mismo órgano que nombra a los representantes titulares.

g) La aprobación del dictamen precisará para su validez de la presencia del presidente o de la presidenta y del secretario o secretaria, o de quien legalmente les sustituya, y de un número de miembros que, computado el presidente o presidenta, y el secretario o secretaria, constituyan la mayoría simple de los miembros convocados a la sesión. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos de las personas asistentes. En caso de empate, decidirá el presidente o presidenta con su voto de calidad.

3. Para la aprobación del plan especial o proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública se seguirá el siguiente procedimiento:

a) La iniciación del procedimiento corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda, que trasladará la propuesta de inicio a la comisión creada al efecto conforme al apartado anterior para la formulación del programa definitivo y establecimiento de la metodología de redacción del plan o proyecto en el plazo de un mes. Una vez redactado el plan o proyecto, con la adecuada supervisión de la misma comisión, se remitirá formalmente por parte de la consejería dicho plan o proyecto completo a la comisión para que emita un dictamen preceptivo y no vinculante sobre el plan o proyecto completo en el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que tenga entrada toda la documentación completa del proyecto en la sede de la comisión. Transcurrido el plazo señalado para la emisión del dictamen, se entenderá que es favorable.

b) Simultáneamente, y durante el mismo plazo, la comisión solicitará un informe preceptivo en relación con el ámbito de las competencias respectivas, a todas las administraciones que corresponda en aplicación de la legislación sectorial. De no emitirse en los plazos establecidos, los informes se entenderán favorables, salvo disposición contraria contenida en la legislación sectorial.

c) Una vez emitidos el dictamen de la comisión y los informes sectoriales preceptivos, o transcurridos los plazos para su emisión, se trasladará la documentación a la consejería competente en materia de vivienda para que el consejero o consejera proceda, en su caso, a la aprobación inicial del plan o proyecto.

d) Simultáneamente al acuerdo de aprobación inicial, se podrá acordar la suspensión de la aprobación de aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que se considere que impidan o dificulten la viabilidad del futuro plan especial o proyecto de desarrollo de viviendas de titularidad pública, excepto cuando en su tramitación haya finalizado el período de información pública, siempre con la conformidad del ayuntamiento afectado. La

suspensión regirá hasta la aprobación definitiva del plan o proyecto, en todo caso, por un período máximo de dos años.

e) Acordada la aprobación inicial, toda la documentación del plan o proyecto, incluidas las memorias de viabilidad, los estudios realizados y los informes de sostenibilidad económica preceptivos, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental.

Este trámite de información pública tendrá un periodo mínimo de 45 días para aquellos planes o proyectos que comporten evaluación ambiental estratégica y de 30 días para aquellos que no la comporten; anunciándose, al menos, en el «Boletín Oficial de las Illes Balears», en uno de los diarios de mayor circulación en la isla correspondiente y en la sede electrónica de la administración que tramite el procedimiento, y constará la documentación completa que integre el instrumento o proyecto.

La publicación del anuncio de información pública, tanto en el diario como en el «Boletín Oficial de las Illes Balears», hará constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

f) Introducidas, en su caso, las modificaciones pertinentes a la vista del resultado de la información pública, de los informes emitidos y de la tramitación ambiental, la consejería competente en materia de vivienda elevará el plan al Consejo de Gobierno para su aprobación.

g) El acuerdo de aprobación se publicará en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

4. La evaluación ambiental de la actuación se realizará de conformidad con lo que prevé la legislación correspondiente, procurando que la información pública del plan o proyecto sea simultánea a la información pública del procedimiento ambiental y reduciendo los plazos a la mitad, salvo disposición contraria en la normativa básica estatal.

5. Para la revisión de los planes o proyectos deberá seguirse el mismo procedimiento que para su elaboración y aprobación. Sin perjuicio de lo que dispone el párrafo anterior, cuando sean modificaciones que no signifiquen reconsiderar el plan o proyecto en su globalidad los plazos de información pública y emisión de informes se reducirán a la mitad. En estos casos, solo deberán ser consultadas las administraciones públicas afectadas.

Artículo 16. *Efectos de la aprobación de los planes especiales y proyectos de desarrollo de viviendas de titularidad pública.*

La aprobación de un plan especial o proyecto de desarrollo de vivienda de titularidad pública mediante el procedimiento previsto en este Decreto-ley tendrá los siguientes efectos:

a) Calificación del suelo.

Los terrenos destinados a acoger la actuación aprobada se calificarán automáticamente conforme al plan o proyecto aprobado.

b) Determinaciones urbanísticas.

Las determinaciones urbanísticas se corresponderán a las requeridas para el proyecto necesario para llevar a cabo la actuación y, por lo tanto, no dependerán del desarrollo territorial o urbanístico previo ni de los correspondientes instrumentos de gestión, siendo inmediatamente efectivas, salvo que se trate de un plan que prevea el desarrollo mediante un proyecto.

c) Plazos para la ejecución de la actuación.

La administración o ente instrumental público promotor dispondrá, desde la aprobación de la actuación, de un plazo máximo de cuatro años para la presentación del proyecto de obras al ayuntamiento competente al efecto de obtener las pertinentes licencias urbanísticas, y otros cuatro años para iniciar la ejecución desde el otorgamiento de las licencias.

d) Licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas deberán otorgarse en el plazo de dos meses a contar desde la entrada del proyecto de obras en el ayuntamiento; y se incorporarán e integrarán en el procedimiento los informes sectoriales que se hubieren emitido durante la tramitación del plan especial o proyecto de desarrollo, debiendo evitar la repetición de trámites o informes

ya evacuados durante la tramitación del plan o proyecto, a no ser que la normativa estatal aplicable determine su necesidad.

e) Finalización de las obras, primera ocupación y utilización de las viviendas de titularidad pública.

Una vez acreditada la finalización de las obras previstas y el ajuste de las mismas a los proyectos autorizados por la consejería o ente instrumental público, corresponderá al ayuntamiento la autorización de la primera ocupación y la utilización de las edificaciones y las instalaciones autorizadas en el plazo de quince días naturales, entendiéndose autorizada una vez transcurrido el indicado plazo sin resolución expresa.

Corresponderán al ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas de titularidad pública los actos de intervención administrativa, inspección, control y sanción, de acuerdo con lo que, con carácter general, regula la Ley 12/2017.

f) Adecuación urbanística.

Asimismo, el ayuntamiento incorporará en su planeamiento, en los plazos establecidos en el plan especial o proyecto o, en su defecto, cuando se lleve a cabo su revisión o modificación, la regularización urbanística de las actuaciones ejecutadas, sin perjuicio de su inmediata efectividad.

g) Declaración de utilidad pública.

Se producirá la declaración de utilidad pública de las obras, de las instalaciones y de los servicios que se hayan previsto de manera concreta, a los efectos de lo que prevé la legislación sobre expropiación forzosa.

Disposición adicional primera. *Relación de actuaciones proyectadas y suelo disponible.*

1. En el plazo de seis meses a contar desde la publicación de este Decreto-ley, los consejos insulares y los ayuntamientos enviarán a la consejería competente en materia de vivienda una relación de las actuaciones que se propongan promover o desarrollar con arreglo a lo establecido en él.

2. En el plazo de seis meses los ayuntamientos enviarán a la consejería competente en materia de vivienda una relación de los suelos de titularidad pública clasificados como urbanos o urbanizables, con indicación expresa de aquellos que el planeamiento vigente destina a vivienda protegida, y una relación de los solares reservados para equipamientos públicos susceptibles de ser destinados a alojamiento dotacional, con expresa indicación de los que no hayan sido objeto de desarrollo.

3. La información sobre las actuaciones que se proponga promover o desarrollar con arreglo a este Decreto-ley se actualizará con periodicidad anual.

Disposición adicional segunda. *Establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos y para la construcción y gestión de alojamientos dotacionales.*

1. Las administraciones públicas y los entes públicos podrán promover viviendas de titularidad pública mediante la constitución a favor de personas físicas o jurídicas privadas de derechos de superficie sobre patrimonio de su titularidad para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler a precio asequible o alojamientos dotacionales.

2. El derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de viviendas protegidas solo se podrá conceder mediante concurso público, debiendo establecerse necesariamente en las bases los siguientes aspectos:

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

b) La duración máxima de la concesión, incluidas sus prórrogas, no podrá superar el límite de setenta y cinco años.

c) El canon anual que se debe satisfacer, si procede.

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

e) Las condiciones de acceso a las viviendas protegidas y los criterios de selección de los demandantes, de conformidad con el artículo 70.7 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

f) El precio máximo mensual de alquiler asequible por metro cuadrado útil, que no podrá ser superior al módulo de alquiler de vivienda protegida de régimen general aplicable.

g) 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 que se prevean.

h) Los mecanismos de colaboración y fiscalización que se deben ejercer por parte de la administración pública concedente.

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

3. La administración o el ente público titular del suelo podrá construir y gestionar directamente los alojamientos dotacionales públicos o podrá otorgar un derecho de superficie o una concesión administrativa a terceros para que los construyan y gestionen. El derecho de superficie a favor de particulares solo se podrá conceder mediante concurso público, cuyas bases establecerán los mismos aspectos señalados en el apartado 2, a excepción de los previstos en las letras d) y f), debiendo indicar además el número mínimo de alojamientos que se construirán, sus características y la renta o canon máximo que deberán abonar los usuarios.

[. . .]

Disposición adicional quinta. *Colaboración de los colegios profesionales en la agilización administrativa.*

1. Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones en materia urbanística a que se refiere este precepto mediante la colaboración de los distintos colegios profesionales, en relación con las competencias específicas que sus colegiados ostenten, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y el resto de la normativa de aplicación, y sin perjuicio de la actuación y de la competencia municipal relativas a la emisión de los informes técnicos y jurídicos de legalidad urbanística.

2. La colaboración de los colegios profesionales tendrá la consideración de control colegial de calidad sobre el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación. Los colegios profesionales podrán desarrollar las siguientes tareas:

a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia urbanística o comunicación previa, exigidos por la normativa aplicable.

b) Acreditar que los proyectos y la documentación técnica cumplen las previsiones y la normativa aplicable, en materia de accesibilidad, habitabilidad, seguridad y uso del edificio, seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, eficiencia energética, protección frente al ruido, salubridad y cualquier otra norma de carácter técnico de obligado cumplimiento.

c) Emitir los informes sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de las mismas o a la comunicación previa.

d) Emitir el informe técnico de conformidad de las obras ejecutadas a efectos de la licencia de ocupación o de primera utilización, o a la comunicación previa.

3. En ningún caso los colegios profesionales podrán asumir la función pública de verificación del cumplimiento de la legislación territorial ni del planeamiento urbanístico a que esté sometida la concreta actuación. No obstante, a través del correspondiente convenio se les podrá encomendar la colaboración en materia urbanística para la elaboración de informes de carácter no vinculante sobre la concordancia o discrepancia de concretas actuaciones respecto de la normativa urbanística, sin que esta colaboración pueda sustituir a la comprobación por la administración competente del cumplimiento de la normativa territorial ni del planeamiento urbanístico a que esté sometida la concreta actuación.

4. La colaboración con los colegios profesionales en ningún caso implicará que las administraciones públicas dejen de cumplir con las funciones que tienen legalmente encomendadas, como requisitos legales previos, para la adopción de los actos administrativos donde se materializan las licencias urbanísticas o las pertinentes

comprobaciones de la legalidad urbanística de las actividades sujetas al régimen de comunicación previa. No será función de los colegios profesionales validar que la documentación técnica presentada se corresponda con el régimen de intervención (autorización, licencia o comunicación previa) aplicable a la obra, edificación o uso del suelo de que se trate.

5. La firma de los convenios previstos en esta disposición adicional conllevará necesariamente la obligatoriedad de que los colegiados que materialicen la colaboración deban garantizar el cumplimiento de los requisitos de imparcialidad, independencia i confidencialidad y de no incurrir en una situación de incompatibilidad para el desarrollo de la colaboración, suscribiendo una declaración responsable a tal efecto.

6. Los colegios profesionales podrán también colaborar con la Administración de la Comunidad Autónoma y con los consejos insulares para un mejor cumplimiento de las funciones públicas y en el ámbito de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la obligación de las administraciones públicas de cumplir con las funciones que tienen legalmente encomendadas o de realizar las actividades materiales y técnicas que les son propias.

7. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Decreto-ley se publicará un modelo de convenio para instrumentar la colaboración de los colegios profesionales.

Disposición adicional sexta. *Régimen único para las viviendas de protección oficial de nueva construcción.*

A partir de la entrada en vigor de este Decreto-ley y mientras no se desarrolle la normativa propia en materia de vivienda protegida, solo se podrá otorgar la calificación de vivienda protegida en régimen general, salvo que por vía de convenio urbanístico o planeamiento vigente anterior a la entrada en vigor de este Decreto-ley se determine expresamente otro régimen.

La calificación de vivienda protegida de las viviendas promovidas por cooperativas de vivienda en ejecución de un derecho de superficie u otro derecho de aprovechamiento del suelo de titularidad pública, se otorgará conforme al régimen concertado previsto en las bases del correspondiente concurso público, siempre que el procedimiento de licitación se haya iniciado antes del 6 de marzo de 2020.

Disposición adicional séptima. *Régimen especial aplicable a las edificaciones inacabadas con licencia caducada.*

1. A efectos de la aplicación del régimen especial que regula este decreto ley se consideran edificaciones inacabadas con licencia caducada aquellas que se encuentran situadas en ámbitos de suelo urbano y con uso residencial permitido o pendiente de definir por el planeamiento vigente, y que tienen las siguientes características:

a) Las obras ejecutadas lo son de conformidad con una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento urbanístico en vigor en el momento del otorgamiento.

b) Se trata de edificaciones inacabadas con la estructura finalizada totalmente.

c) La finalización de las obras conforme al proyecto autorizado no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

d) En el planeamiento urbanístico en vigor no está previsto que serán objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

e) Se ha excedido el tiempo máximo fijado en la licencia para que finalicen y se requiere una nueva licencia urbanística para acabar el edificio, por no ser procedente la concesión de una prórroga para continuar las obras. Se incluyen los supuestos de caducidad de licencias decretada por la administración y caducidad operada de manera automática.

2. En las edificaciones descritas en el apartado anterior son autorizables las obras necesarias para la finalización total y para la obtención tanto de la calificación provisional y definitiva de viviendas protegidas como de la licencia de primera ocupación, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento según el cual se otorgó la licencia urbanística, aunque se podrá aplicar una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m^2 de superficie edificada destinada a uso residencial, redondeada al número entero por defecto, siempre que se cumplan las siguientes obligaciones:

a) Todo el edificio resultante se podrá destinar tanto a viviendas protegidas como a viviendas de precio limitado, que serán del tipo VPL-2, sin perjuicio de poder mantener usos compatibles con estos tipos de viviendas en los locales y garajes en planta baja o planta sótano que se hayan previsto en el proyecto. Se exceptúan de la calificación de protegidos o de precio limitado las viviendas, locales y garajes que hayan obtenido del ayuntamiento correspondiente el final de obra o la licencia de ocupación o primera utilización anteriormente a la entrada en vigor de este decreto ley, los cuales no computan a los efectos del cálculo de la intensidad residencial.

b) Se solicitará una nueva licencia de acuerdo con un proyecto ajustado a la normativa técnica vigente en materia de edificación y habitabilidad, y con los requisitos exigidos por la normativa en materia de viviendas protegidas o de precio limitado, y se mantendrá el número de plazas de aparcamiento previsto en el proyecto según el cual se construyó la edificación existente, siempre que sea técnicamente posible.

En ningún caso se puede superar el número de plantas del edificio previsto en la licencia caducada. Las viviendas protegidas a efectos de este precepto pueden tener una superficie útil que no exceda los 120 m^2, y se destinarán preferentemente a familias numerosas las que tengan una superficie útil superior a 90 m^2.

3. Transcurridos siete años desde la entrada en vigor de este decreto ley las edificaciones inacabadas con licencia caducada respecto de las cuales no se haya solicitado licencia quedarán sometidas al régimen legal vigente en el momento de aprobarse este decreto ley.

4. El régimen especial regulado en esta disposición se extenderá al resto de edificaciones en situación de inadecuación o en estado ruinoso.

[. . .]

Disposición adicional novena. *Exclusiones de la autorización administrativa de la administración hidráulica y requisitos para la tramitación de las autorizaciones y de los informes preceptivos en materia de recursos hídricos.*

1. En aplicación de los artículos 105 y 114 del Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears, y mientras dure su vigencia, tendrán en todo caso consideración de obras de conservación o rehabilitación de construcciones y edificaciones existentes, entre otras, las de reforma, mantenimiento, higiene, seguridad, salubridad, consolidación, modernización, reparación, mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y las ampliaciones, siempre que no supongan un aumento de la superficie de suelo ocupada ni la modificación de la configuración exterior en planta.

2. Mientras se mantenga la vigencia del Real Decreto 51/2019 no requerirán la autorización previa por parte de la Dirección General de Recursos Hídricos las siguientes obras:

– Las de conservación o rehabilitación de construcciones y edificaciones existentes en zonas inundables y potencialmente inundables, excepto que se ejecuten en sótanos o estén vinculadas a usos y servicios públicos, de conformidad con lo establecido en el artículo 105.3 del Real Decreto 51/2019.

– Las de conservación y rehabilitación de edificaciones existentes en zona de policía, que no sean obra nueva o no supongan la modificación de la orografía del terreno ni un aumento de la superficie ocupada, que puedan suponer un obstáculo para las aguas o su desvío.

3. Para las tramitaciones administrativas relativas a obras situadas en zona de policía de dominio público hidráulico, en zona inundable o en una zona potencialmente inundable, los promotores deberán acompañar la solicitud de licencia de obras al correspondiente ayuntamiento con la solicitud de autorización previamente presentada ante la Dirección General de Recursos Hídricos de acuerdo con el modelo oficial debidamente cumplimentado.

4. A los efectos de determinar de forma preliminar si el ámbito de una actuación afecta al dominio público hidráulico, la zona de servidumbre o la zona de policía se utilizará la cartografía de la Red hidrográfica provisional elaborada por la Dirección General de Recursos Hídricos o la que la sustituya. Dicha cartografía y sus revisiones estarán disponibles en la Infraestructura de datos espaciales de les Illes Balears (IDEIB) y son orientativas.

Disposición derogatoria única. *Normas que se derogan.*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a este Decreto-ley, lo contradigan o sean incompatibles con lo dispuesto en él.

2. A la entrada en vigor del presente Decreto-ley quedarán derogados los artículos 61, 86.e), 86.j), 86.m), 88.f), 88.h), 88.i), 88.k), la disposición adicional undécima y la disposición adicional duodécima de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

3. A la entrada en vigor del presente Decreto-ley quedará derogada la disposición adicional segunda de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se autoriza al Consejo de Gobierno para que dicte todas las disposiciones que sean necesarias para desarrollar este Decreto-ley y también a la consejería competente en materia de vivienda para que dicte, en su caso, las órdenes de desarrollo.

Disposición final segunda. *Vigencia.*

Los capítulos I y II y la disposición adicional séptima tendrán una vigencia de doce años a contar desde la entrada en vigor de este Decreto-ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

§ 6

Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 61, de 9 de mayo de 2024
«BOE» núm. 182, de 29 de julio de 2024
Última modificación: 13 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2024-15575

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

El acceso a la vivienda en las Illes Balears constituye hoy en día una de las mayores preocupaciones en la sociedad balear, especialmente para los jóvenes y las familias numerosas y monoparentales, entre otros. El precio de la vivienda se ha elevado desorbitadamente durante los últimos años, a un ritmo muy superior al crecimiento de la renta disponible.

En los últimos años se han aprobado varias normas con el objetivo de facilitar a los ciudadanos el acceso a la vivienda. Entre estas podemos destacar el Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, y la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears. Este impulso normativo se ha enfocado especialmente en adoptar medidas que posibiliten a la Administración de la comunidad autónoma aumentar el parque público de viviendas, objetivo que no es inmediato y que debe tener una continuidad muy prolongada en el tiempo para que se puedan apreciar resultados.

La mencionada normativa, aunque necesaria, no ha sido suficiente para contener el incremento de los precios de la vivienda en las Illes Balears, que ha experimentado en esta comunidad autónoma una subida de más del 20,30 % en el último año. Desde que se aprobó la Ley de la vivienda los precios han crecido exponencialmente en las Illes Balears, según los datos proporcionados por el INE, por delante de Madrid, Cataluña o el País Vasco.

Por su parte, el alquiler continúa creciendo en tasas interanuales del 22 % respecto del año 2022. Según los datos aportados por el sector, en las Illes Balears se necesitan cerca de 16.000 viviendas para dar respuesta a la demanda y conseguir reducir los precios.

En este contexto, un gran número de jóvenes y familias numerosas y monoparentales, entre otros, no cuentan con ingresos suficientes para permitirse el acceso a la vivienda. Sin embargo, los mismos son demasiado altos para poder optar a una vivienda social.

Ante este reto, y sin perjuicio de que iniciativas legislativas futuras puedan completar la regulación en materia de vivienda, resulta inaplazable e imprescindible la adopción de una norma con rango de ley que permita la modificación de diferentes disposiciones normativas que facilite la incorporación de viviendas privadas al mercado a un precio asequible para la ciudadanía y sin consumir territorio.

Por eso, en primer lugar, esta ley regula una nueva figura, denominada vivienda de precio limitado, de carácter permanente, que pretende dar respuesta a la finalidad mencionada anteriormente, y que, como su nombre indica, tiene como característica más importante una limitación del precio máximo de compraventa y de alquiler. Se trata fundamentalmente de una vivienda que, además de la limitación del precio, tiene otras condiciones que la diferencian de una vivienda libre ordinaria, como son la limitación a una superficie máxima de 90 m² útiles, el destino a domicilio habitual y permanente de los usuarios o beneficiarios, y que estos no pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, situada en el Estado español.

La actividad de intermediación, como la actividad de los agentes inmobiliarios, responde a un interés general que se concreta en la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, el mantenimiento del orden público, la protección del consumidor y, especialmente, reforzar y garantizar la seguridad pública, aportando seguridad jurídica preventiva en el periodo precontractual o de negociación de los contratos, en definitiva, aportando transparencia al mercado y protección al consumidor.

El registro obligatorio de intermediarios no restringe el ejercicio de la actividad. Este registro obligatorio tampoco es considerado como equivalente a una autorización y sus requisitos no son requisitos de acceso a la actividad, sino medidas adoptadas en el marco del derecho a la vivienda para aportar seguridad, transparencia y una mejor y más completa protección del consumidor en la formación de los contratos inmobiliarios.

Estas viviendas de precio limitado (VPL) serán la gran mayoría de las viviendas creadas a partir de las diferentes medidas que regula esta ley que posibilitan ir más allá de las limitaciones establecidas por el planeamiento urbanístico en referencia a los usos, las densidades residenciales, las edificabilidades y alturas máximas permitidas.

Se plantean dos tipos de VPL: el tipo 1, que corresponde a aquellas viviendas creadas a partir de intervenciones en edificaciones existentes, que no supone un incremento de edificabilidad; y el tipo 2, creado a partir de obras de nueva planta, que supone un incremento de edificabilidad y, por lo tanto, un mayor coste de inversión, por lo que tiene un mayor coeficiente de multiplicidad respecto del módulo de vivienda protegida (VP), que correspondería básicamente al coste de la parte proporcional de los elementos constructivos que ya existen en el tipo 1 (cimientos, estructura y cubierta, entre otros).

La aplicación de las medidas de esta ley y la expectación generada, así como la tensión en el mercado inmobiliario de las Illes Balears, hacen peligrar las propuestas, a causa del posible efecto de incremento anticipado del precio del suelo. Se hace necesario evitar que de manera inmediata se traslade el incremento de precios al suelo, a los locales y al resto de actuaciones afectadas. Ya que se premia al propietario con una edificabilidad/altura o uso diferente del permitido por el planeamiento, tiene que limitarse el precio máximo de venta del suelo, del edificio o del local.

Las actuaciones de las diferentes medidas contenidas en la ley quedan circunscritas al suelo urbano y, preferentemente, a la intervención de los edificios existentes, para poder aprovechar al máximo el suelo consolidado y la superficie ya construida, si bien es cierto que las actuaciones también tienen cabida en las parcelas todavía no edificadas de este mismo suelo urbano. Fundamentalmente existen dos grupos de medidas: en primer lugar, aquellas que hacen posible la creación de nuevas viviendas de precio limitado (VPL) dentro de la edificabilidad permitida por el planeamiento, mediante el incremento de la densidad de viviendas y el cambio de uso; y en segundo lugar, aquellas medidas que suponen la creación de nuevas viviendas a partir de un incremento de edificabilidad de las parcelas respecto a la permitida por el planeamiento urbanístico.

En el primer grupo se incluye la posibilidad de reconversión en viviendas de locales existentes de planta baja en calles que no tienen una demanda de actividad comercial y en los locales de planta piso destinados a actividades administrativas que, bien por la sobreoferta actual en determinadas áreas o bien por su ubicación en el núcleo, no tienen tampoco demanda ni viabilidad urbanística de reconversión. También en este grupo se incluye el incremento de la densidad residencial en las zonas residenciales plurifamiliares, así como la posibilidad de división de las viviendas unifamiliares de ciertas dimensiones que tienen una tipología entre medianeras. Finalmente, en este grupo también se incluyen las edificaciones inacabadas con licencia caducada, que la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020 ya regulaba para la creación de viviendas protegidas (VP), y que, en el caso de esta ley, se habilita también para las VPL.

En el segundo grupo se incluye la posibilidad de incrementar las alturas máximas permitidas por el planeamiento urbanístico, especialmente en aquellos ámbitos con diferencias de alturas significativas entre las edificaciones actuales, para un mayor aprovechamiento del suelo y armonización del conjunto edificatorio. También se permite adecuar la edificabilidad de las dotaciones públicas y equipamientos privados a aquella que es característica del mismo ámbito para posibilitar igualmente un cambio de uso a residencial y destinarlos a VPL.

Con referencia al establecimiento del derecho de superficie para la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler o alojamientos dotacionales de la disposición adicional segunda del Decreto Ley 3/2020, esta ley modifica el plazo máximo de concesión hasta 75 años, lo que permite incentivar la viabilidad económica para las personas físicas o jurídicas que puedan optar a la concesión, con el fin de poder materializar estas actuaciones, hasta ahora prácticamente testimoniales.

El procedimiento regulado para la obtención de las pertinentes autorizaciones de las medidas de esta ley es el de la licencia urbanística preceptiva para el inicio de obras y licencia de primera ocupación para el final de obra, procedimientos establecidos en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Sin embargo, para las actuaciones que no comporten obras de nueva planta o de ampliación, se faculta a los promotores para que utilicen el régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras, pero con la preceptiva licencia de primera ocupación para el procedimiento de final de obra.

De forma general, y también en particular para cada una de las medidas, la ley es de eficacia inmediata, pero habilita a los ayuntamientos, competentes en materia de urbanismo, para acordar su limitación (o no aplicación) de forma genérica o específica en un determinado ámbito por las razones que estime oportunas. La nueva regulación contenida en esta ley respeta la autonomía local porque preserva la plena capacidad decisoria de los ayuntamientos sobre las medidas que se implementan dado que por acuerdo del pleno podrán moderar o excluir su aplicabilidad, cosa que va mucho más allá de una participación efectiva en su adopción, dado que se les otorga poder de decisión sobre su aplicación.

Hay que remarcar también el carácter temporal de las medidas, con el fin de incentivar su ejecución en el plazo más breve posible debido a la necesidad por la que nace esta ley.

De forma paralela, la ley crea, a través de una modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, una nueva tipología en el ámbito de la vivienda denominada «alojamiento con espacios comunes complementarios», que da respuesta a una reivindicación histórica de un nuevo modelo de convivencia en el que se combinan espacios privativos con otros de uso comunitario que permitirán tanto la interrelación entre los diferentes usuarios de un inmueble, como también la optimización de estos espacios en el conjunto del edificio. Se trata de los popularmente conocidos como «coalojamiento» *(coliving)* o «covivienda» *(cohousing),* que en otros países han tenido a los grupos de jóvenes y a los de la tercera edad como usuarios que mejor se ajustan a la demanda de este tipo de inmueble. Asimismo, la ley habilita su implantación en aquellos terrenos o edificaciones con un uso residencial plurifamiliar permitido. Esta modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018 mencionada, afecta también a la definición de los alojamientos dotacionales, a los que se da preferencia, además de a los colectivos que se preveían anteriormente, también a los empleados públicos desplazados para cubrir las necesidades sanitarias, docentes y de seguridad, que actualmente tienen una cobertura deficiente

(precisamente por la dificultad del acceso a una vivienda a precio asequible) en todo el territorio de las Illes Balears, pero especialmente grave en las Pitiüses.

La ley modifica puntualmente el 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, para facilitar la mencionada reconversión de los locales en viviendas, dando cabida a las dependencias todo uso (antes solo permitidas en las viviendas existentes).

En cuanto a la vinculación que existe actualmente de las situaciones urbanísticas de un local o vivienda con sus condiciones propias de cumplimiento en materia de habitabilidad, debido a la documentación requerida en los procedimientos de concesión de las cédulas, la ley desvincula ambas materias (la situación urbanística de la normativa de habitabilidad) para facilitar su concesión, sin perjuicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y de acuerdo con la normativa urbanística, que tendrá que ejecutar, en su caso, el propietario.

La ley modifica puntualmente el artículo 28 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, exceptuando la duración máxima de concesión administrativa o reserva de dominio público a las viviendas protegidas y alojamientos dotacionales, para posibilitar que las medidas previstas en esta ley resulten efectivas.

Finalmente, la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, ha posibilitado la comercialización de estancias turísticas de las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal –o edificios plurifamiliares–, cambiando el modelo tradicional de unifamiliar que se permitía en las Illes. No obstante, dada la grave problemática de la proliferación de viviendas que se comercializan en régimen de alquiler turístico de manera ilegal, se modifica la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, para que se pueda adoptar como medida provisional la clausura temporal de la vivienda destinada de forma ilegal a un uso turístico.

II

La ley se dicta al amparo de las competencias que ejerce la comunidad autónoma de las Illes Balears en materia de vivienda, según el artículo 30.3, y también en las previstas en los apartados 4, 15 y 36 del artículo 30 del Estatuto de Autonomía.

Las medidas que se adoptan en esta ley tienen por finalidad aumentar la oferta de vivienda a un precio asequible a la ciudadanía de las Illes Balears. Dados los datos que se han expuesto, es necesario y urgente simplificar y abreviar tanto como sea posible el proceso para alcanzar el mencionado objetivo en un plazo mínimo y, así, satisfacer las necesidades básicas e imperiosas del conjunto de los ciudadanos de las Illes Balears. Por lo tanto, la necesidad de disponer a corto plazo de viviendas a precio asequible con las características exigidas por las normas de habitabilidad justifica que sea urgente iniciar a estas alturas las actuaciones para esta finalidad, puesto que un retraso en su inicio haría imposible alcanzar el objetivo, con las consecuencias que podría suponer para la población residente en las Illes Balears continuar sin poder disponer de una vivienda digna.

Es urgente poner al servicio de la población viviendas protegidas y de precio limitado, puesto que la urgencia de la imperiosa necesidad en el ámbito de la vivienda de los ciudadanos no permite esperar al régimen ordinario de adaptación de los planeamientos municipales a la nueva regulación, todo ello sin perjuicio de las facultades municipales de excluir o moderar su aplicabilidad en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

Esta ley cumple los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional para ser utilizado, puesto que las medidas que comprende pretenden facilitar el acceso a la vivienda a un precio asequible para dar una respuesta urgente a la demanda en materia de vivienda. La construcción e implantación de viviendas de titularidad pública como única solución no resuelve la situación antes descrita ni da respuesta a las demandas de la población residente.

Las medidas establecidas mediante esta ley son concretas y se consideran idóneas para la grave situación de falta de vivienda a precio asequible. Las medidas que se adoptan introducen una serie de modificaciones legales que tienen que permitir resolver problemas

muy concretos, pero que se requieren para aumentar la oferta de vivienda disponible. El nuevo régimen jurídico, en la medida que responde a los principios y objetivos expuestos, y que se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y no discriminación, se ha diseñado en sintonía con los principios del derecho autonómico y constitucional.

III

La ley se estructura en tres artículos, quince disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El artículo 1 determina el objeto y la finalidad de esta ley, que no son otros que adoptar medidas urgentes que posibiliten aumentar la oferta de vivienda a precio asequible en las Illes Balears.

El artículo 2 crea una nueva figura, que es la vivienda de precio limitado (VPL), de carácter permanente, que tiene como característica más importante una limitación de su precio máximo de compraventa y de alquiler.

El artículo 3 crea el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, con carácter administrativo, autonómico y público.

La ley incorpora quince disposiciones adicionales. La primera añade seis nuevas disposiciones adicionales, de la decimoséptima a la vigésima segunda, a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. La nueva disposición adicional decimoséptima de la mencionada ley configura una norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas. La disposición adicional decimoctava de la Ley 12/2017 establece una norma temporal de modificación de densidad de viviendas y para facilitar la división de grandes viviendas entre medianeras. Se introduce una disposición decimonovena a la mencionada ley urbanística que establece un régimen para la obtención de la cédula de habitabilidad en las viviendas situadas en edificaciones o construcciones implantadas legalmente, pero en situación de inadecuación o fuera de ordenación. La nueva disposición adicional vigésima de la Ley 12/2017 establece una norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados. Finalmente, la disposición adicional vigesimoprimera establece la posibilidad de incrementar las alturas máximas permitidas por el planeamiento urbanístico, para un mayor aprovechamiento del suelo y armonizar el conjunto edificatorio. Finalmente la vigésima segunda establece la norma de cambio de uso y aprovechamiento en los terrenos con calificaciones que admitan el uso de alojamiento turístico.

La disposición adicional segunda de esta ley tiene tres apartados y supone la modificación de la disposición adicional segunda y la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. El primer apartado modifica la letra b) del punto 2 de la disposición adicional segunda del mencionado decreto ley del año 2020 y prolonga la duración máxima de concesión del derecho de superficie, que pasa de cincuenta a setenta y cinco años. El segundo apartado modifica la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020 relativa al régimen especial aplicable a las edificaciones inacabadas con licencia caducada y el tercer apartado incorpora un punto 8 a la misma.

La disposición adicional tercera modifica el artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, que regula el régimen de reconversión y cambio de uso a residencial. A la vez, se modifica el apartado b) del artículo 128 para que sea de aplicación la clausura temporal en la vivienda de uso turístico.

La disposición adicional cuarta de esta ley supone la modificación del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con relación a la definición de los alojamientos dotacionales, a los que se da preferencia, aparte de a los colectivos que se preveían anteriormente, también a los empleados públicos desplazados para cubrir las necesidades sanitarias, docentes y de seguridad, que actualmente tienen una deficiente cobertura. Modifica la disposición transitoria tercera, apartado 3.º y finalmente añade también una disposición transitoria, la séptima, para la regulación de las condiciones de habitabilidad de los alojamientos dotacionales y de los alojamientos con espacios comunes complementarios.

La disposición adicional quinta supone la modificación 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. Se añaden dos apartados al artículo 10 que regulan la obtención de la cédula de renovación y la cédula de carencia en caso de que deba otorgar al amparo de la disposición adicional decimonovena de la Ley 12/2017, de 29 de noviembre, de urbanismo de las Illes Balears. Se incluye como composición mínima admisible para las viviendas libres la formada por una dependencia para todo uso y un baño, hasta ahora solo permitida en las viviendas existentes.

La disposición adicional sexta prevé la compensación en metálico de las actuaciones previstas en esta ley que incurran en un supuesto de actuación de dotación de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

La disposición adicional séptima incluye la aplicación de todas las disposiciones de esta ley en los municipios que no disponen de un planeamiento general aprobado definitivamente.

La disposición adicional octava prevé que las disposiciones contenidas en el artículo 68 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, son aplicables a las viviendas de precio limitado (VPL).

La disposición adicional novena complementa el régimen sancionador ya previsto en la Ley 5/2018 ya mencionada, con nuevos tipos infractores que dan respuesta a los incumplimientos relativos a las viviendas de precio limitado (VPL) reguladas en esta ley.

La disposición adicional décima modifica puntualmente el artículo 28 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, y exceptúa de la duración máxima las viviendas protegidas, las viviendas de precio limitado y los alojamientos dotacionales.

La disposición adicional undécima determina un carácter prioritario para aquellos expedientes municipales que se tramitan en virtud de las actuaciones de esta ley.

La disposición adicional duodécima regula las normas de funcionamiento del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.

La disposición adicional decimotercera regula los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario.

La disposición adicional decimocuarta regula la creación y funcionamiento del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

Finalmente, la disposición adicional decimoquinta regula el programa de alojamiento temporal para determinado personal estatutario sanitario y personal docente de la enseñanza pública no universitaria en las islas de Ibiza y Formentera.

La disposición transitoria establece un régimen transitorio para las solicitudes de reconversión y cambio de uso de establecimientos de alojamiento turístico en trámite.

La disposición derogatoria única elimina la disposición adicional de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19. También se deroga el artículo 87.a) de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears y el Decreto ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Finalmente, cuatro disposiciones finales cierran el texto normativo. La primera establece la habilitación para poder modificar mediante decreto la disposición adicional quinta de esta ley; la segunda faculta al Gobierno para modificar la disposición adicional duodécima; la tercera faculta al Consejo de Gobierno a modificar las normas contenidas en las disposiciones adicionales decimotercera y decimocuarta y, finalmente, la cuarta fija la entrada en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

Esta ley tiene por objeto la adopción de medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de vivienda a precio asequible en las Illes Balears con el fin de contribuir a la efectividad del derecho a la vivienda reconocido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, de acuerdo con los principios establecidos en el artículo 2.1 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Artículo 2. *Concepto y régimen jurídico de vivienda de precio limitado a los efectos de esta ley.*

1. Las viviendas de precio limitado (VPL) son aquellas con una superficie útil de hasta 90 m², medidos según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, y con un precio máximo unitario por m² obtenido aplicando un coeficiente multiplicador al precio máximo unitario de una vivienda protegida de régimen general situada en el mismo municipio y con la misma calificación energética. En las VPL tipo 1, en edificaciones existentes que no incrementen edificabilidad, el coeficiente multiplicador será 1,1; y en las VPL tipo 2 de nueva planta, ya sea por crecimiento en altura en edificaciones existentes como en nuevas edificaciones o edificaciones en ejecución sin finalizar, el coeficiente multiplicador será 1,3. Cuando la vivienda VPL creada provenga de una actuación combinada en edificación existente y de aumento de edificabilidad, el coeficiente multiplicador único por toda la vivienda vendrá determinado por el mayor porcentaje sobre el total de la superficie útil resultante de una u otra actuación. Los precios máximos de las VPL se mantendrán en segundas y posteriores transmisiones mientras no se actualicen según el siguiente párrafo, y serán aplicables automáticamente una vez publicada la actualización sin necesidad de resolución administrativa. Anualmente, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, se realizará la actualización de los precios máximos de las viviendas protegidas calculados de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, o cualquier otra disposición que los regule.

2. Las VPL podrán tener un aparcamiento y un trastero vinculado como máximo. Estos elementos deberán estar cubiertos, excepto aquellos aparcamientos que puedan estar al aire libre cuando así lo permita una normativa municipal, en cuyo caso la cubierta podrá estar formada por pérgolas con instalaciones fotovoltaicas u otros sistemas de eficiencia energética. El precio máximo de venta o arrendamiento por m² útil será, como máximo, el 60 % del precio unitario por m² útil de la vivienda a la que se vinculen, sin incluir en ningún caso elementos comunes. La superficie útil máxima computable de la plaza de aparcamiento vinculada no podrá superar los 15 m², sin perjuicio de que su superficie útil real sea mayor. La superficie útil máxima de los trasteros no puede superar ni el 15 % de la superficie útil de la vivienda VPL a la que se vincule ni los 8 m², sin perjuicio de que su superficie útil real sea mayor. Para medir los aparcamientos y los trasteros se utilizará el mismo criterio de medición que para las viviendas.

3. Para la completa efectividad de las medidas previstas en esta ley se hace necesaria la aplicación de las medidas de control de precio del suelo o de la edificación sobre la que se actuó. Este control se ejercerá mediante un límite en el precio de transmisión que irá referenciado al tipo de actuación que se pretenda ejecutar y el mismo será del 10 % del precio del módulo aplicable para actuaciones calificadas con el nuevo precio máximo de venta VPL-2 y del 30 % para actuaciones calificadas con el nuevo precio máximo de venta VPL-1.

4. Estas viviendas podrán destinarse al uso propio, a la venta, al alquiler, al alquiler con opción a compra y a otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho. Estas viviendas no podrán destinarse a la comercialización bajo la modalidad de estancia turística prevista en la legislación turística ni a segunda residencia. Cuando una VPL, así como una vivienda de precio tasado o una vivienda protegida, se destine al alquiler con opción a compra, la limitación para la duración de esta opción no será superior a los dos años y, cuando al finalizar este periodo o previamente por acuerdo de las partes, se ejecute la cláusula de compraventa, se descontará un mínimo del 50 % de las rentas arrendaticias satisfechas del precio que tenga la vivienda en el momento de formalizar el contrato, el cual se mantendrá durante el plazo en que esté vigente el derecho de la opción de compra del contrato de alquiler. Una vez transcurrido este plazo para ejercer este derecho, quedará anulado y se continuará con el régimen de alquiler. Para las mencionadas viviendas no se permitirá el cobro de primas por opción a compra.

5. Las VPL constituirán el domicilio habitual y permanente de los usuarios o beneficiarios, sin que en ningún caso puedan ser comercializadas bajo la modalidad de estancia turística prevista en la legislación turística. Para poder acceder a una vivienda de precio limitado, en cualquiera de las modalidades de acceso a estas viviendas, el

beneficiario será una persona física mayor de edad, residente en las Illes Balears como mínimo desde hace cinco años de manera consecutiva, y no podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre más de un 50 % de alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para las circunstancias personales o familiares u otras circunstancias objetivas acreditadas debidamente. Estos requisitos se cumplirán por el beneficiario durante todo el tiempo de uso y disfrute de la VPL.

6. El cumplimiento de las condiciones de acceso se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable, tanto en la primera transmisión como en las posteriores, del beneficiario ante la consejería competente en la materia, en el plazo de treinta días desde la formalización del contrato cuando proceda, sin perjuicio de la comprobación por parte de los servicios de inspección competentes en materia de vivienda. La declaración responsable deberá adjuntar la escritura acreditativa de la propiedad o el contrato de alquiler, en la que se hará constar, además del cumplimiento de las condiciones establecidas y el destino como domicilio habitual y permanente de la vivienda, la identidad de las partes intervinientes, la superficie útil, el precio y la modalidad de uso de la vivienda de precio limitado.

7. El plazo durante el cual estas viviendas estarán sujetas a las limitaciones establecidas y mantendrán la condición de vivienda de precio limitado será permanente. Se permiten las transmisiones de propiedad y uso entre vivos en cualquier momento mientras se cumplan las condiciones de acceso exigidas a los beneficiarios. Los cambios en cualquiera de las condiciones de uso, modalidades de acceso, situaciones personales de los beneficiarios u otras circunstancias sobrevenidas que afecten a las limitaciones en la facultad de disposición de estas viviendas deberán comunicarse por escrito a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el plazo de treinta días desde su efectiva realización. Los titulares o promotores de diez o más viviendas de precio limitado deberán reservar un mínimo del 30 % de las mismas para personas jóvenes de hasta 35 años.

Artículo 3. *Creación del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.*

Se crea el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, con el fin de que la información que figure forme parte de un registro integrado único e informatizado, de carácter administrativo, autonómico y público.

A los efectos de asegurar el correcto cumplimiento de esta ley, los ayuntamientos remitirán, con periodicidad trimestral, la relación de solicitudes de licencia y de declaraciones responsables relativas a viviendas de precio limitado que hayan recibido.

[. . .]

Disposición adicional sexta. *Actuación de dotación.*

1. Cuando por sus características específicas una actuación de las previstas en esta ley incurra en un supuesto de actuación de dotación de las previstas en el artículo 23 y concordantes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, con carácter general se considerará que resulta físicamente imposible materializar en su ámbito las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas que, en su caso, resultaran exigibles, resultando siempre factible, por lo tanto, la compensación en metálico a que hace referencia el apartado 5.b) del artículo 29 de la Ley de urbanismo de las Illes Balears.

2. Para los supuestos de actuaciones de dotación resultantes de un incremento de densidad y/o cambio de uso que den lugar a nuevas viviendas de precio limitado o vivienda protegida, y atendida la limitación del precio máximo al que está sometida la repercusión de suelo de estos nuevos inmuebles hacia la repercusión de suelo del mercado libre de la situación inicial, y que la normativa básica estatal en materia de suelo permite a la legislación autonómica sobre ordenación territorial y urbanística, de forma excepcional, reducir el porcentaje estipulado por la misma, este incremento de aprovechamiento se considera nulo a los efectos de las actuaciones mencionadas.

3. Para los supuestos de actuaciones de dotación resultantes de un incremento de edificabilidad que den lugar a nudas viviendas de precio limitado o vivienda protegida, y atendida la limitación del precio máximo al que está sometida la repercusión de suelo de estos nuevos inmuebles y que la normativa básica estatal en materia de suelo permite a la

legislación autonómica sobre ordenación territorial y urbanística, de forma excepcional, reducir el porcentaje estipulado por la misma, y que para la completa efectividad de las medidas previstas en esta ley se hace necesaria la aplicación de una limitación en la cesión sobre el incremento de aprovechamiento en relación con las actuaciones que se tienen que ejecutar, que será de un máximo del 5 % sobre este, y de la compensación en metálico, que será como máximo del 0,5 % del precio máximo de venta de la vivienda establecida según el módulo correspondiente, en caso de que se quiera optar por esta modalidad.

Disposición adicional séptima. *Municipios sin planeamiento urbanístico.*

Las disposiciones establecidas en esta ley serán también de aplicación para los municipios con ausencia de planeamiento urbanístico.

Disposición adicional octava. *Previsiones de publicidad en las viviendas de precio limitado.*

Las previsiones relativas a publicidad contenidas en el artículo 68 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, serán aplicables a las viviendas de precio limitado.

[. . .]

Disposición adicional undécima. *Carácter de urgencia de los procedimientos.*

Los expedientes de licencias municipales iniciados en aplicación del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, o de las disposiciones de esta ley que tengan por objeto incrementar la oferta de viviendas se tramitarán por el procedimiento de urgencia, con los efectos previstos en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativa común de las administraciones públicas.

Disposición adicional decimosegunda. *Normas de funcionamiento del Registro autonómico de viviendas de precio limitado.*

1. El Registro autonómico de viviendas de precio limitado de las Illes Balears tiene la naturaleza jurídica prevista en el artículo 3 de esta ley, depende de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad, y está gestionado por el Instituto Balear de la Vivienda con las siguientes finalidades:

a) Registrar la primera inscripción de las viviendas de precio limitado, una vez obtenida la licencia de primera ocupación, y como requisito previo a sus transmisiones posteriores, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

b) Registrar las transmisiones, los arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho de las viviendas, de acuerdo con los requisitos previstos en la normativa para viviendas de precio limitado.

c) Facilitar la gestión y el control del uso propio, de la venta, del alquiler o del alquiler con opción a compra y otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho de las viviendas de precio limitado y eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

d) Proporcionar datos con finalidades estadísticas y cualesquiera otros que requieran el desarrollo, el cumplimiento y el control de la actividad administrativa de las entidades locales o el funcionamiento interno de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura o del Instituto Balear de la Vivienda.

e) Proporcionar la información actualizada sobre las viviendas de precio limitado y su distribución geográfica.

2. Para poder acceder a una vivienda de precio limitado, en cualquiera de las modalidades de acceso a estas viviendas, es imprescindible que:

a) El beneficiario de una vivienda de precio limitado sea una persona física mayor de edad y que no podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna vivienda libre o sometida a algún régimen de protección, salvo que la vivienda

resulte sobrevenidamente inadecuada por circunstancias personales o familiares u otras circunstancias objetivas acreditadas debidamente.

b) Las VPL tienen que constituir el domicilio habitual y permanente de los usuarios o beneficiarios.

3. Para inscribir las VPL se tienen que cumplir los requisitos que establece la normativa de viviendas de precio limitado según la modalidad por la que se opte.

El cumplimiento de las condiciones de acceso se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable junto con la documentación exigida, tanto en la primera como en posteriores transmisiones, del beneficiario ante la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad, en el plazo de treinta días desde la formalización del contrato cuando proceda, sin perjuicio de la comprobación por parte de los servicios de inspección competentes en materia de vivienda.

Se puede presentar preferentemente por vía telemática mediante la web de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura o del IBAVI, o presencialmente en cualquiera de las oficinas de Registro de la comunidad autónoma de las Illes Balears o bien mediante cualquiera de los medios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y en las disposiciones que la desarrollan.

En la mencionada declaración responsable se deberá hacer constar, además del cumplimiento de las condiciones establecidas y su destino como domicilio habitual y permanente de la vivienda, la identidad de las partes intervinientes, la superficie útil, el precio y la modalidad de uso de la vivienda de precio limitado.

4. La presentación de la declaración responsable subscrita por los beneficiarios implicará las siguientes consecuencias:

a) La manifestación, bajo su responsabilidad, de que cumplen los requisitos establecidos en la normativa vigente para ser beneficiarios de una vivienda de precio limitado, de que disponen de la documentación que así lo acredita y de que la tienen que poner a disposición de la administración cuando se les requiera.

b) La autorización expresa a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad y al Instituto Balear de la Vivienda para que obtengan de otras administraciones la información de carácter registral, catastral, 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 establecido en los apartados anteriores, los datos referidos a los demandantes que figuren en el Registro se tienen que atener a la legislación vigente sobre protección de datos de carácter personal.

5. La declaración responsable junto con toda la documentación exigida supone la inscripción en el Registro desde el día de la presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad y el Instituto Balear de la Vivienda.

6. El Instituto Balear de la Vivienda o la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad podrán requerir en cualquier momento al beneficiario para que aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos mencionados y la complementaria que consideren necesaria para la comprobación de las circunstancias alegadas, y los beneficiarios la tendrán que aportar.

7. 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, se requiera para acreditar el cumplimiento de lo que se ha declarado, determinará la imposibilidad de inscribir en el Registro la vivienda de precio limitado desde el momento en que se tenga constancia de estos hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que correspondan.

8. Las personas inscritas en el Registro estarán obligadas a comunicar cualquier modificación de los datos aportados anteriormente y a tenerlos actualizados en todo momento.

9. Los datos incluidos en el Registro se incorporarán y tratarán 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.

10. La primera inscripción en el Registro de VPL será requisito previo para la obtención de la cédula de habitabilidad de primera ocupación, así como también para la formalización del contrato de alquiler o para la elevación a público del contrato de compraventa en primera transmisión, en los que deberá figurar expresamente la identificación de VPL. En el supuesto de que la cédula de habitabilidad de primera ocupación sea sustituida por la licencia municipal de ocupación o de primera utilización, el ayuntamiento comunicará a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad el otorgamiento de la mencionada licencia.

Disposición adicional decimotercera. *Regulación de los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario.*

1. Objeto y finalidad.

1.1 Esta disposición tiene por objeto regular los requisitos para ejercer la actividad de los agentes inmobiliarios, así como las obligaciones que tienen que cumplir en el ejercicio de la actividad, en desarrollo de las previsiones de la disposición adicional tercera de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

1.2 Los requisitos y las obligaciones que se establecen, así como la creación del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears y la ordenación del procedimiento de inscripción registral, tienen como finalidad favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad.

2. Ámbito de aplicación.

2.1 Esta disposición es aplicable a las personas físicas o jurídicas que ejercen o tengan que ejercer como agentes inmobiliarios en el territorio de las Illes Balears. A efectos de esta disposición se considera agente inmobiliario toda 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 la constitución.

En todo caso, se considera la dedicación de la prestación de servicios de mediación en el territorio de las Illes Balears en los supuestos en que el inmueble esté localizado en las Illes Balears o las transacciones se lleven a cabo en este territorio.

2.2 Esta disposición no es aplicable a las personas físicas o jurídicas siguientes:

a) Administradores de fincas en el ejercicio de su actividad, siempre que no se dediquen a la prestación de los servicios que prevé la letra n) del artículo 4 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

b) Personas que actúan en las Illes Balears en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual y sin retribución.

3. Derechos de las personas usuarias de los servicios de los agentes inmobiliarios.

Las personas usuarias de los servicios de los agentes inmobiliarios, sin perjuicio del que establece la normativa sobre defensa y protección de los consumidores y de las personas usuarias en la Ley 5/2018, ya citada, o cualquier otra que resulte de aplicación, tienen derecho a:

a) Recibir información suficiente, veraz, comprensible, eficaz, objetiva, inequívoca y completa sobre el precio, las condiciones y las características de los bienes y los servicios que se ofrecen antes de contratarlos.

b) Subscribir con los agentes inmobiliarios la nota de encargo entre los profesionales y los usuarios de los servicios, de acuerdo con los requisitos establecidos y, en cualquier caso,

obtener todos los documentos que acrediten los términos de la contratación de los servicios de los agentes inmobiliarios y los justificantes de pago.

c) Recibir los servicios y la calidad de estos conforme al contrato celebrado.

d) Acceder a los establecimientos abiertos al público y tener entrada y permanencia libres, sin más ni menos limitaciones que las establecidas por la reglamentación específica de la actividad y por el reglamento de régimen interior del establecimiento, sin que pueda haber discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social, y a ser tratados con corrección y respecto a la dignidad de la persona.

e) Identificar en un lugar de visibilidad fácil los diferentes distintivos acreditativos del cumplimiento de las obligaciones y requisitos establecidos para ejercer la actividad de los agentes inmobiliarios, así como los distintivos de calidad, aforo y cualquier otra información referida al ejercicio de la actividad, conforme al que establece la normativa correspondiente.

f) Formular quejas y reclamaciones.

g) Obtener de la administración información actualizada y detallada sobre los datos de contacto de los agentes inmobiliarios de las Illes Balears que consten en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

h) Tener protegidos los datos de carácter personal en los términos de la normativa vigente. Informar de los derechos a conocer el tratamiento de los datos; a ejercer los derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión (derecho al olvido), limitación del tratamiento, portabilidad y, si procede, a no ser objeto de decisiones automatizadas.

i) Conocer y obtener información por escrito de los datos esenciales, las características y las condiciones relativas a la construcción, el estado, los servicios, las instalaciones, la adquisición, la utilización y el pago de las viviendas u otros inmuebles que se incluyen en la oferta, la promoción y la publicidad.

j) No recibir información publicitaria o análoga relativa a la actividad de los agentes inmobiliarios excepto en los casos en que se haya solicitado expresamente.

4. Deberes de las personas usuarias de los servicios de los agentes inmobiliarios

A efectos de esta norma, y sin perjuicio de lo que establezca otra legislación que resulte aplicable, las personas usuarias de servicios de los agentes inmobiliarios tienen la obligación de:

a) Subscribir con los agentes inmobiliarios la nota de encargo entre los profesionales y las personas usuarias de los servicios que, en todo caso, tiene que recoger los contenidos mínimos establecidos en su punto 11 de la disposición adicional decimocuarta de esta ley.

b) Respetar las normas de uso y de régimen interior de los establecimientos de los agentes inmobiliarios.

c) Abonar el precio del servicio contratado en el momento de presentar la factura o, si procede, en el lugar, el tiempo y la forma convenidos, sin que en ningún caso la formulación de una queja o reclamación exima de la obligación de pago.

d) Tratar con respeto y dignidad a las personas que trabajan en el desarrollo de la actividad de los agentes inmobiliarios.

e) Proporcionar al agente inmobiliario la información suficiente y veraz, en cuanto al estado y las actuaciones hechas en el inmueble que puedan afectar el estado, la integridad y la legalidad de este.

f) Facilitar la documentación que sea necesaria para desarrollar las funciones del agente inmobiliario o bien facultarlo, ante las administraciones y organismos pertinentes, para conseguirla.

5. Resolución de conflictos.

Sin perjuicio de la libertad de las personas usuarias de los servicios y de los agentes inmobiliarios en la elección de la vía legal para resolver discrepancias y conflictos que se produzcan entre sí, se tiene que fomentar la mediación y el arbitraje de consumo. Desde las organizaciones profesionales o sectoriales se tiene que propiciar la adhesión a la Junta Arbitral de Consumo del Gobierno de las Illes Balears.

6. Derechos de los agentes inmobiliarios.

A efectos de esta disposición, y sin perjuicio de lo que prevén otras normas que estén aplicables, son derechos de los agentes inmobiliarios:

a) Ejercer libremente la actividad sin más limitaciones que las previstas en el ordenamiento jurídico.

b) Ser informados de las medidas y actuaciones relevantes que en materia de vivienda lleve a cabo la administración autonómica competente en esta materia, y de la posible adhesión voluntaria al arbitraje de consumo.

c) Participar, a través de los colegios, de las organizaciones más representativas y de las organizaciones sectoriales, en los procedimientos de adopción de decisiones públicas relevantes que, relacionados con la actividad inmobiliaria, puedan afectarlos.

d) Mantener incluida la información de las instalaciones, las características y la oferta específica en los catálogos, las guías, los directorios y los sistemas informáticos de la administración autonómica competente en materia de vivienda, en función del recurso o del ámbito al cual se extiendan estos instrumentos.

e) Obtener el reconocimiento de la administración competente en materia de vivienda del cumplimiento de los requisitos y obligaciones establecidos reglamentariamente para ejercer y desplegar la actividad, y la inscripción en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

f) Impulsar, a través de los colegios, las organizaciones o las asociaciones sectoriales e intersectoriales, la realización de estudios e investigaciones, el desarrollo y la ejecución de programas de cooperación pública y privada de interés general para el sector inmobiliario, o cualquier otra actuación que contribuya a la consecución de las finalidades públicas que persigue la administración competente en materia de vivienda de las Illes Balears.

g) Inscribirse en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears, siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en esta disposición.

7. Deberes de los agentes inmobiliarios.

7.1 Son obligaciones generales de los agentes inmobiliarios, sin perjuicio de la normativa que les sea aplicable, las siguientes:

a) Presentar ante la administración competente en materia de vivienda las declaraciones o comunicaciones y facilitar la información y la documentación que sea exigible, en virtud de lo que dispone esta u otras normas, para desarrollar su actividad, e inscribirse en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

b) Mantener vigentes y actualizados los seguros de responsabilidad civil, las fianzas y otras garantías equivalentes, a los que les obliga esta disposición o cualquier otra normativa que les sea aplicable.

c) Exhibir en un lugar de fácil visibilidad los diferentes distintivos acreditativos del cumplimiento de las obligaciones y requisitos establecidos para ejercer la actividad de agente inmobiliario, junto con la inscripción en el Registro, así como los distintivos de calidad, aforo y cualquier otra información referida al ejercicio de la actividad, conforme a lo que establece la normativa correspondiente; y, en su caso, el distintivo de adhesión voluntaria previa al arbitraje de consumo.

d) Ofrecer inmuebles que cumplan con las determinaciones de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, y disponer de la información adecuada.

e) Proporcionar a las personas usuarias de sus servicios la información recibida por la propiedad, así como la información recibida por otras fuentes de los datos, las características y las condiciones relativos a la construcción, el estado, los servicios, las instalaciones, la adquisición, la utilización y el pago de las viviendas u otros inmuebles que se incluyen en la oferta, la promoción y la publicidad.

f) Hacer públicos los precios finales completos de todos los servicios relativos a la intermediación inmobiliaria, incluidos los impuestos, y desglosar, si procede, el importe de los incrementos o descuentos que sean aplicables a la oferta y los gastos adicionales que se repercutan a la persona usuaria de los servicios.

g) Subscribir con las personas usuarias la nota de encargo entre los profesionales y las personas usuarias de los servicios, en los términos que prevé el punto 4, letra a) de esta disposición, y, en cualquier caso, proporcionar a las personas usuarias todos los documentos

que acrediten los términos de la contratación de los servicios de los agentes inmobiliarios y los justificantes de pago en los términos establecidos por esta disposición.

h) Expedir una factura desglosada de los servicios prestados, de acuerdo con los precios pactados o convenidos.

i) Velar por la seguridad, la tranquilidad y la comodidad, y garantizar un trato amable, cortés y respetuoso del personal empleado en la empresa.

j) Permitir el acceso libre y la permanencia a las personas usuarias de los servicios, sin más restricciones que las que vengan establecidas por el sometimiento a la ley, a las prescripciones específicas que regulen la actividad y, si procede, al reglamento de régimen interior que establezcan estas mismas empresas.

k) Tener a disposición de las personas usuarias de los servicios las hojas de quejas y reclamaciones oficiales y facilitarlas, dentro de los términos que prevé el artículo 49 de la Ley 7/2014, de 23 de julio, de protección de las personas consumidoras y usuarias de las Illes Balears.

l) Prestar los servicios de acuerdo con lo dispuesto en esta disposición y en la Ley 7/2014, de 23 de julio, de protección de las personas consumidoras y usuarias de las Illes Balears.

m) Incorporar y hacer público de forma permanente en todos los canales de oferta de sus servicios el número de inscripción en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

n) Facilitar a las personas interesadas, y especialmente a las que sean usuarias de los servicios, toda la información que indican los artículos 13 y 14 del Reglamento general de protección de datos, así como cualquier comunicación de acuerdo con los artículos 15 a 22 y 34, relativa al tratamiento, de una manera concisa, transparente, inteligible y de fácil acceso, con un lenguaje claro y sencillo.

o) Los agentes inmobiliarios, como responsables del tratamiento de los datos personales de los contratos que subscriban con las personas usuarias de los servicios, cumplirán con las previsiones del Reglamento (UE) 2016/679, y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección De Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y específicamente con los principios del artículo 5 del RGPD.

p) Las personas usuarias de los servicios pueden ejercer ante los agentes inmobiliarios, responsables del tratamiento, los derechos de información, de acceso, de rectificación, de supresión, de limitación del tratamiento, de portabilidad, de oposición y de no ser objeto de decisiones individuales automatizadas, regulados en los artículos 15 a 22 del Reglamento (UE) 2016/679.

7.2 En el ejercicio de sus actividades, específicamente tienen que cumplir con las disposiciones de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, las obligaciones siguientes:

a) Asesorar las partes interesadas para que reciban, de los técnicos oportunos, la información debida relativa a sus derechos y obligaciones relacionados con la operación en que intermedien, normativa urbanística, técnica, rehabilitadora, de eficiencia energética, medioambiental, fiscal o cualquier otra que venga impuesta en materia inmobiliaria por la administración competente, en lo referente a las viviendas, edificios u otros inmuebles objeto de su intervención profesional. El agente inmobiliario realizará tarea de acompañamiento que permita a la persona interesada recibir la información mencionada accediendo directamente a la administración, organismo público o institución que corresponda.

b) Garantizar la devolución de las cantidades que se les entreguen a cuenta de adquisición de viviendas o en concepto de señal o arras en cualquiera de sus modalidades, siempre que tengan que responder de ellas y no se hayan entregado a la persona destinataria de las mismas.

c) Cumplir con la normativa sobre protección de consumidores y consumidoras y personas usuarias y, especialmente, la legislación, estatal o autonómica, sobre información a los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas y otros inmuebles.

d) Subscribir notas de encargo con quienes requieran sus servicios en las cuales los habiliten para ofrecer el inmueble y darle la publicidad adecuada si procede, para recibir o

disponer de cantidades entregadas por los demandantes y formalizar precontratos o contratos en nombre de los ofertantes.

e) Informar de la normativa específica aplicable a los contratos relativos a viviendas protegidas o suelos no edificados con calificación urbanística para viviendas protegidas o destino asimilable, cuando intervengan en un contrato con este objeto.

f) Indicar, si procede, si están adheridos al Sistema Arbitral de Consumo de las Illes Balears.

g) Mantener las garantías, los seguros y el cumplimiento de los requisitos exigidos en esta disposición, mientras dure el ejercicio de la actividad profesional.

h) Disponer, todos los agentes inmobiliarios, independientemente de su personalidad jurídica, que desarrollen la actividad con espacio abierto al público o por vía telemática, de una línea telefónica y una dirección de correo electrónico de atención al cliente.

i) Informar sobre la normativa en materia de cuantías dadas a cuenta por adquisición de inmuebles.

8. Requisitos de ubicación y de atención.

8.1 Los agentes inmobiliarios dispondrán de un establecimiento abierto al público en el territorio de las Illes Balears, salvo que se presten los servicios a distancia por vía electrónica o telemática. Tienen la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio profesional, los locales comerciales y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y las altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad.

8.2 Los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática dispondrán de una dirección postal accesible en el territorio de las Illes Balears.

8.3 En estos establecimientos, o en la dirección postal de la persona que preste los servicios por vía electrónica, se atenderán las consultas, quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en relación con los servicios de los agentes inmobiliarios.

8.4 Tiene que constar el distintivo y el número de inscripción en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears de forma visible. Los agentes inmobiliarios incorporarán el número de inscripción en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears en toda la publicidad de sus actividades. Mientras no se disponga de este número, se admitirá la incorporación del número de registro de entrada otorgado cuando se presentó la declaración responsable en un registro público.

9. Requisitos de capacitación y actuación profesional.

9.1 Los agentes inmobiliarios tendrán y harán pública la capacitación profesional que sea requerida legal o reglamentariamente para ejercer la actividad.

9.2 Los agentes inmobiliarios cumplirán las obligaciones y los principios de actuación que establece la legislación vigente y los códigos profesionales de conducta que les sean aplicables.

9.3 En el caso de personas jurídicas, debe cumplir los dos requisitos al menos una de las personas administradoras o, en su caso, uno de los miembros integrantes del consejo de administración de la sociedad, y también la persona responsable del establecimiento abierto al público.

9.4 Las personas físicas y jurídicas no deben tener antecedentes penales por delitos cometidos en el ejercicio de la actividad inmobiliaria.

10. Requisitos de solvencia.

10.1 Los agentes inmobiliarios dispondrán de garantías y seguros en las condiciones establecidas en los puntos 11 a 16 de la presente disposición.

10.2 Las cuantías de la garantía y del seguro de responsabilidad civil podrán actualizarse mediante una resolución motivada del consejero competente en materia de vivienda.

10.3 Las garantías y los seguros que establece esta disposición no serán aplicables a las operaciones de mediación inmobiliarias iniciadas antes de su entrada en vigor. La fecha de la nota de encargo determina el inicio de las operaciones.

11. Obligaciones de los agentes de constituir una garantía y de informar.

11.1 Los agentes inmobiliarios constituirán una garantía y la mantendrán vigente durante todo el tiempo que desarrollen su actividad profesional para responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de la actividad, hasta que estas cantidades se pongan a disposición de las personas destinatarias.

11.2 Los agentes inmobiliarios informarán, a quien lo solicite, sobre los datos identificativos de la garantía. Como mínimo, facilitarán el nombre de la entidad aseguradora o financiera y el número de referencia de la garantía.

12. Modalidades de la garantía.

La garantía, que se puede contratar directa o colectivamente a través de los colegios, asociaciones profesionales o asociaciones empresariales, consistirá en un seguro de caución o una fianza suscrita con una entidad aseguradora o financiera autorizada debidamente, según su normativa específica. Se aceptarán como garantías, además de las constituidas por entidades de crédito y aseguradoras establecidas en España, las constituidas por otras entidades de crédito y aseguradoras establecidas en el resto de estados miembros de la Unión Europea.

13. Importe mínimo de la garantía.

El importe mínimo de la garantía es de 60.000 euros por año de cobertura.

14. Ejecución de la garantía.

La garantía se ejecutará por acuerdo expreso entre las personas destinatarias de las cantidades recibidas y las personas que las entregaron, o bien en virtud de sentencia judicial, laudo arbitral firme o resolución administrativa firme que se pronuncie sobre los derechos de las personas interesadas en las citadas cantidades.

15. Obligación de contratar un seguro.

Los agentes inmobiliarios dispondrán de una póliza de seguros de responsabilidad civil que garantice los daños y perjuicios que puedan causar durante el ejercicio de la actividad y lo mantendrán vigente durante todo el tiempo que desarrollen la actividad.

16. Modalidades y límites del seguro.

16.1 El seguro de responsabilidad civil se podrá contratar directa o colectivamente a través de los colegios profesionales regulados en la Ley 10/1998, de 14 de diciembre, de colegios profesionales de las Illes Balears, o a través de las asociaciones profesionales o empresariales correspondientes. Se aceptarán las pólizas de seguros constituidas por entidades aseguradoras establecidas en España, y también las constituidas por otras entidades aseguradoras establecidas en el resto de estados miembros de la Unión Europea. El capital mínimo por asegurado en las Illes Balears se fija en un mínimo de 100.000 euros por siniestro y 600.000 euros por año.

16.2 Las cuantías de la garantía y del seguro de responsabilidad civil podrán ser actualizadas por una resolución del consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad, según los indicadores de que disponga la consejería competente en materia de vivienda sobre la variación del mercado de seguros en materia de responsabilidad y garantías.

16.3 Las garantías y los seguros que establece esta ley no serán aplicables a las operaciones de mediación inmobiliarias iniciadas antes de su entrada en vigor. La fecha de la nota de encargo determinará el inicio de las operaciones.

17. Libertad de establecimiento y libre prestación de servicios de los agentes inmobiliarios.

El ejercicio de la actividad de los agentes inmobiliarios es libre, sin más limitaciones que el cumplimiento de la legislación vigente que sea aplicable, de forma que cualquier persona interesada en la prestación de servicios relacionados con la actividad de agente inmobiliario podrá establecerse en las Illes Balears, previa presentación de la declaración responsable o de la comunicación y la obtención de la oportuna habilitación, si procede, en los términos legal o reglamentariamente previstos.

Disposición adicional decimocuarta. *Creación del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.*

1. Naturaleza jurídica del Registro oficial de agentes Inmobiliarios de las Illes Balears.

El Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears es público, tiene naturaleza administrativa y es de carácter obligatorio, de acuerdo con lo que determina la disposición adicional tercera Ley 5/2008, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

2. Adscripción y gestión.

2.1 El Registro se adscribe a la consejería competente en materia de vivienda y depende de la dirección general competente en materia de vivienda, que tiene la responsabilidad de su mantenimiento.
2.2 La gestión del Registro la llevará a cabo la dirección general competente en materia de vivienda.

3. Funciones de la dirección general competente en materia de vivienda en relación con el Registro.

Son funciones de la dirección general competente en materia de vivienda en relación con el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears las siguientes:

a) Establecer las directrices de la gestión de la inscripción y de la modificación de datos inscritos.
b) Gestionar las solicitudes de inscripción, de modificación, de suspensión temporal y de cancelación.
c) Acordar la suspensión y la cancelación de oficio de la inscripción, previa audiencia de la persona interesada.
d) Controlar el cumplimiento de las condiciones de mantenimiento de la inscripción mediante la implantación de sistemas de revisión periódica y seguimiento de los requisitos y las condiciones que permiten la inscripción.
e) Informar y dar acceso público a los datos que figuran en el Registro, de acuerdo con la normativa de protección de datos personales vigente.
f) Emitir certificaciones sobre los datos del Registro.
g) Fomentar la elaboración de códigos de conducta y deontología profesional por parte de los colegios, las asociaciones y los organismos profesionales. Estos códigos se ocuparán de la ética profesional, la ética de comportamiento, el secreto profesional, las comunicaciones comerciales y la transparencia en las remuneraciones.

4. Solicitud de inscripción y documentación.

4.1 La solicitud de inscripción se presentará en las dependencias de la dirección general competente en materia de vivienda, sin perjuicio de lo que prevé el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.
4.2 Las solicitudes de inscripción, las podrá presentar:

a.1) De manera individual, la persona interesada, que aportará una declaración responsable en la que hará constar los datos de identificación y las siguientes indicaciones:

– Que dispone de establecimiento abierto al público. En el caso de prestación de los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática, hay que indicar la dirección física de la que se dispone en el territorio de las Illes Balears.
– Que para llevar a cabo los servicios y las actividades de intermediación en materia de servicios inmobiliarios tiene otorgados los permisos, las licencias y las altas fiscales correspondientes.
– Que se compromete a desarrollar su actividad de acuerdo con los principios de actuación y códigos de conducta sobre la ética profesional, la ética de comportamiento, el secreto profesional, las comunicaciones comerciales y la transparencia en las remuneraciones.
– Que tiene la capacitación profesional requerida.

– Que dispone de la póliza de seguro de responsabilidad civil profesional y que ha suscrito las garantías en las cuantías y modalidades que establece esta disposición.

– Que se compromete a mantener las condiciones y los requisitos que, para ejercer la actividad de agente inmobiliario, prevé esta disposición.

– Que autoriza a las personas que gestionan el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears a hacer las comprobaciones necesarias sobre las cuestiones declaradas en los apartados anteriores, y se compromete a aportar la documentación que, en su caso, le requieran a los efectos de acreditarlas.

a.2) De manera individual, a través de otras entidades o asociaciones de agentes inmobiliarios no previstas en la letra b) siguiente. En este supuesto, hay que aportar las declaraciones responsables de cada una de las personas para las que se solicita la inscripción.

b) De manera colectiva, a través de los colegios profesionales, de acuerdo con la Ley 10/1998, de 14 de diciembre, de colegios profesionales de las Illes Balears, o a través de las asociaciones profesionales o empresariales correspondientes.

En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en la que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con la que operan.

Hay que hacer constar en la declaración que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en los puntos 8 a 10 de la disposición adicional decimotercera de esta ley, y que están debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía que prevén los puntos 11 a 16 de la disposición adicional decimotercera de la misma ley.

4.3 La inscripción en el Registro podrá tramitarse electrónicamente, de acuerdo con lo que prevé la normativa que regula el acceso electrónico de la ciudadanía a los servicios públicos.

4.4 El hecho de presentar una declaración responsable implica que la persona interesada autoriza a la administración a contrastar y comprobar los datos declarados con los datos de que dispongan otras entidades u organismos públicos o privados.

4.5 Los agentes que estén ejerciendo la actividad de mediación inmobiliaria previamente a la vigencia de esta disposición disponen de un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor para presentar de forma individual la declaración responsable a la que hace referencia este punto.

Hasta el periodo máximo de seis meses, contados a partir de la entrada en vigor de la ley, la persona interesada que presente una solicitud individual de inscripción con declaración responsable aportará la póliza de seguro de responsabilidad civil y las garantías que se establecen.

4.6 Los agentes que no estén ejerciendo la actividad de mediación inmobiliaria antes de la entrada en vigor de la ley aportarán también la titulación universitaria o los certificados de los conocimientos en materia inmobiliaria relacionados con los contenidos establecidos.

4.7 Los colegios o las asociaciones profesionales a que hace referencia el punto 4.2.b) de esta disposición presentarán la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de esta disposición.

En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en la que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con la que operan.

Hay que hacer constar en la declaración que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en los puntos 8, 9 y 10 de la disposición adicional decimotercera de esta ley, y que están debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía previstas en los puntos 11 a 16 de la disposición adicional decimotercera de la misma ley.

La presentación de esta declaración es suficiente para que las personas colegiadas o asociadas sean automáticamente inscritas en el Registro.

4.8 Los formularios normalizados referentes a las solicitudes de inscripción y a la declaración responsable se pueden obtener en el web corporativo de la dirección general competente en materia de vivienda. La consejería competente en materia de vivienda tendrá que aprobar y publicar estos modelos en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de esta disposición.

5. Inscripción.

5.1 Una vez presentada la solicitud con declaración responsable, los responsables de la dirección general competente en materia de vivienda la inscribirán de manera inmediata en el Registro y entregarán a la persona interesada el documento acreditativo de la inscripción.

5.2 Sea cual sea la forma en que se presenten las solicitudes, la inscripción en el Registro se efectuará individualmente para cada agente.

5.3 Los responsables del Registro podrán realizar con posterioridad las comprobaciones que consideren adecuadas de la documentación aportada o declarada relativa al cumplimiento de los requisitos, las garantías y los seguros para el ejercicio de la actividad.

5.4 La inscripción tiene una duración indefinida.

6. Efectos de la inscripción.

6.1 La inscripción otorga la condición de agente inmobiliario registrado.

6.2 La inscripción permite acreditar a la persona que figura en el Registro, que reúne los requisitos y las condiciones adecuados para ejercer la actividad en el ámbito de las Illes Balears.

6.3 La inscripción da derecho a hacer pública la condición de agente inmobiliario registrado y a prestar los servicios de agente inmobiliario con la utilización del distintivo y la placa que acreditan este hecho.

6.4 La inscripción y el uso de la placa de agente inmobiliario registrado no implica ninguna responsabilidad por parte del Gobierno de las Illes Balears en relación con las actuaciones de los agentes.

6.5 La consejería competente en materia de vivienda aprobará en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de esta disposición las características y el diseño del distintivo así como las medidas y el formato de la placa mencionada.

7. Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte.

7.1 Todas las personas inscritas actualizarán los datos facilitados cuando se haya producido cualquier modificación. A los efectos de presentar la documentación para solicitar estos cambios, la persona titular aportará, individualmente o mediante colegio o asociación profesional, una declaración responsable donde se especificarán los cambios solicitados.

7.2 Las modificaciones de los datos del Registro, la suspensión temporal y la cancelación de la inscripción a instancia de parte se tramitarán con el mismo procedimiento especificado en esta disposición para la inscripción.

8. Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio.

8.1 Se suspenderá temporalmente la inscripción de los agentes inmobiliarios por inhabilitación del agente como resultado de una resolución sancionadora grave o muy grave de las previstas en los artículos 87 y 88 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, que tiene que ser acordada por el órgano competente en materia sancionadora.

8.2 Se cancelará la inscripción:

– Por defunción de la persona inscrita.
– Por extinción de la persona jurídica.
– Por incumplimiento de los requisitos de inscripción, previa audiencia a las personas interesadas.

8.3 La cancelación de la inscripción da lugar a la baja del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

9. Actividad clandestina, oferta ilegal, intrusismo y competencia desleal.

9.1 La publicidad por cualquier medio de difusión o la realización efectiva de una actividad de agente inmobiliario sin haber presentado la declaración responsable y obtenido la correspondiente inscripción al Registro, o si se ha presentado pero no cumple las exigencias legales o reglamentarias para ejercerla, tiene la consideración de oferta ilegal o actividad clandestina, intrusismo y competencia desleal, e implica la incoación del expediente sancionador correspondiente con sujeción al que dispone la Ley 5/2018, ya mencionada.

9.2 Se prohíbe la utilización de denominaciones de cualquier actividad de agente inmobiliario que puedan inducir a error sobre las características de la actividad.

10. Requisitos de capacitación profesional para inscribirse en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

10.1 Pueden solicitar la inscripción en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears quienes cumplan alguno de los requisitos siguientes:

a) Tener una titulación universitaria de la rama de ciencias sociales y jurídicas, ingeniería o arquitectura. Esta formación se tiene que acreditar, si procede, con el título universitario correspondiente, en los términos establecidos en la normativa sectorial específica correspondiente que regule sus requisitos de calificación profesional.

b) Tener una formación no universitaria de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión a que se refiere el punto 2.1 de la disposición adicional decimotercera, de regulación de los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario de esta ley. Esta formación se tiene que acreditar, si procede, con certificados o títulos de asistencia y aprovechamiento.

c) Tener experiencia en la prestación de los servicios que constituyen la actividad de un agente inmobiliario durante al menos los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Esta experiencia se tiene que acreditar mediante el informe de vida laboral del trabajador que acredite la dedicación al sector inmobiliario, alta de autónomo o contrato de franquicia en el ámbito inmobiliario con vigencia en estos cuatro años.

10.2 En el supuesto de que el agente inmobiliario sea una persona jurídica, los requisitos de capacitación profesional se exigen en los mismos términos que establece el punto 9.1 de la disposición adicional decimotercera de esta ley.

10.3 La consejería competente en materia de vivienda aprobará, en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente disposición, el listado de materias correspondiente a los cursos que se podrán computar a efectos de acreditar la capacitación por parte de los agentes inmobiliarios, siempre que se disponga de un certificado de asistencia y aprovechamiento. Este listado incluirá, como mínimo, los siguientes temas:

– Derecho de propiedad.
– Derecho inmobiliario.
– Legislación de arrendamientos urbanos.
– Derecho hipotecario.
– Derecho urbanístico y de la vivienda.
– Derecho tributario inmobiliario.
– Valoraciones inmobiliarias.
– La promoción inmobiliaria.
– Marketing y comercialización.
– Derecho profesional inmobiliario. Actividad profesional.
– El Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.
– Derecho del consumo. Los derechos de las personas consumidoras en la adquisición y el arrendamiento de viviendas.
– Fiscalidad inmobiliaria.
– Prevención y lucha contra el blanqueo de capitales.

10.4 Estos cursos se podrán realizar de manera presencial, a distancia y mediante plataforma de aprendizaje electrónico (e-learning), con la garantía por parte del centro de llevar a cabo tutorías, atención al alumnado, y seguimiento y control del proceso de aprendizaje.

El profesorado que tenga a su cargo esta formación tendrá que contar con la titulación universitaria o de formación profesional de grado superior adecuado para impartir las materias que se indican en el apartado anterior.

Los centros de estudios no universitarios dispondrán de profesorado cualificado y suficiente para atender al alumnado, con un máximo de 30 alumnos por profesor. Estos centros tendrán que rendir cuentas a la dirección general competente en materia de vivienda, siempre que esta lo requiera, sobre las cuestiones relativas a la gestión y el aprovechamiento de los cursos de formación.

11. Contenido de la nota de encargo.

11.1 La nota de encargo a la que hace referencia la Ley 5/2018, ya citada, y esta disposición contendrá, como mínimo, las menciones que establece este punto, con independencia de cualquier otra estipulación pactada libremente entre las partes.

11.2 La nota de encargo diferenciará de forma clara en su texto los contenidos mínimos y otras estipulaciones pactadas libremente entre las partes.

11.3 El contenido mínimo de la nota de encargo incluirá:

a) Los datos personales de quien contrate los servicios, que serán las mínimas necesarias para cumplir la finalidad del tratamiento, y título que lo habilita.

b) Agente inmobiliario a quien se encargan los servicios, nombre y domicilio. Si procede, el nombre de la empresa en que interviene, el domicilio de esta y su CIF. Se hará constar el número de registro en el Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears o el de su solicitud.

c) Identificación del inmueble al que se refiere el encargo, con su identificación registral y referencia catastral.

d) Operación que se encarga, con indicación expresa de si se otorga con carácter de exclusiva.

e) Plazo por el que se otorga el encargo, fecha de inicio y finalización de este o, en el caso de ser indefinido hasta su revocación, hacer constar este hecho y el mecanismo adecuado de comunicación.

f) Precio o renta que solicita la persona que encarga los servicios por la operación encomendada.

g) Honorarios que percibirá el agente inmobiliario por su intervención, con el desglose de los impuestos que se repercutirán sobre estos, así como la forma de pago de las cantidades referidas.

h) Datos de la póliza del seguro de responsabilidad civil y del seguro o póliza de caución o fianza, que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta directamente al agente inmobiliario.

i) Mención expresa de que la nota de encargo se redacta de conformidad con lo que regula esta disposición.

11.4 En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta disposición la consejería competente en materia de vivienda aprobará un modelo de hoja de encargo en las dos lenguas oficiales, en formato editable y no editable, disponible en todo momento para su descarga desde la página web de la consejería.

12. Régimen de recursos.

Las resoluciones dictadas por la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda pueden ser objeto de recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

13. Protección de datos de carácter personal del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

1. El tratamiento de los datos personales del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears está sujeto al régimen de protección de los datos de carácter personal, de conformidad con lo que establece el 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 cuanto al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que

se deroga la Directiva 95/46/CE (en lo sucesivo, RGPD), y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección De Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Asimismo, podrán tenerse en cuenta los informes, criterios interpretativos, circulares y resoluciones que al respeto apruebe o recomiende la Agencia Española de Protección de Datos.

2. La persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda es la responsable del tratamiento del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears, de acuerdo con el artículo 4.7 del RGPD.

El responsable del tratamiento velará porque la información y las comunicaciones que tenga que llevar a cabo, en el cumplimiento de las obligaciones que establece la normativa de protección de datos, se efectúen de manera concisa, transparente, inteligible y de fácil acceso, con un lenguaje claro y sencillo.

3. Los datos personales de los agentes inmobiliarios que se tengan que recabar y tratar por el responsable del Registro oficial de agentes inmobiliarios de las Illes Balears tienen que cumplir con los principios del artículo 5 del RGPD, especialmente con el principio de minimización de datos.

4. El Registro permitirá el acceso público a los datos de contacto de los agentes inmobiliarios de las Illes Balears.

5. Los agentes inmobiliarios de las Illes Balears pueden ejercer ante el titular de la dirección general competente en materia de vivienda los derechos de información, de acceso, de rectificación, de supresión, de limitación del tratamiento, de portabilidad, de oposición y de no ser objeto de decisiones individuales automatizadas, regulados en los artículos 15 a 22 del RGPD.

6. Los datos personales inscritos en el Registro tienen que ser exactos y, si procede, actualizados; se adoptarán las medidas necesarias para que se supriman o se rectifiquen sin dilación los datos personales que sean inexactos en cuanto a la finalidad para la que se tratan.

Los datos inscritos en el Registro serán tratados de forma que se garantice una seguridad adecuada, incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de las medidas técnicas u organizativas adecuadas establecidas por el responsable del tratamiento.

7. El responsable del tratamiento podrá establecer las instrucciones necesarias para ajustar las operaciones de tratamiento del Registro a la normativa vigente en protección de datos de carácter personal. Además, tiene que:

a) Tomar las medidas oportunas para facilitar a los agentes inmobiliarios de las Illes Balears toda la información que indican los artículos 13 y 14 del RGPD, así como cualquier comunicación de acuerdo con los artículos 15 a 22 y 34 del RGPD relativa al tratamiento, de una manera concisa, transparente, inteligible y de fácil acceso, con un lenguaje claro y sencillo.

b) Garantizar que, por defecto, únicamente se tratan los datos personales necesarios para la finalidad específica del tratamiento y, en particular, que los datos personales no sean accesibles, sin la intervención de la persona, a un número indeterminado de personas físicas. Esta obligación se aplica a la cantidad de datos personales recogidos, al alcance del tratamiento, al plazo de conservación y a la accesibilidad de los datos.

c) Tener en cuenta aquello que dispone la normativa de protección de datos, y especialmente los artículos 33 y 34 del RGPD, en caso de violación de la seguridad de los datos personales.

d) Aplicar las medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo (como, por ejemplo, la pseudonimización, el cifrado, etc..), teniendo en cuenta el estado de la técnica, los costes de aplicación y la naturaleza, el alcance, el contexto y las finalidades del tratamiento, así como los riesgos de probabilidad y gravedad variables para los derechos y las libertades de las personas físicas, de acuerdo con el artículo 25 del RGPD.

Se entiende que la información ha sido pseudonimizada cuando no aparecen los datos personales protegidos y la información no identifica ni permite identificar a la persona física,

pero con información adicional –que constará por separado– se puede revertir la anonimización y acceder a los datos personales.

En este supuesto, debido a que puede existir un proceso reversible del anonimato, se requieren medidas de protección de los datos, así como medidas técnicas y organizativas, al efecto de que nadie sin autorización acceda y para garantizar que los datos personales no se atribuyen a una persona física identificada o identificable en la información a la que se le facilita el derecho de acceso.

Disposición adicional decimoquinta. *Programa de alojamiento temporal para determinado personal estatutario sanitario y personal docente de la enseñanza pública no universitaria en las islas de Ibiza y Formentera.*

1. Se habilita al Gobierno de las Illes Balears para que realice las actuaciones que sean necesarias para poner a disposición temporal del personal estatutario sanitario y del personal docente de la enseñanza pública no universitaria, que deba prestar servicios públicos en el ámbito de la salud o de la educación en centros públicos ubicados en las islas de Ibiza o de Formentera, unidades de alojamiento en establecimientos de alojamiento turístico, a fin de facilitar la cobertura de los puestos de trabajo del Servicio de Salud de las Illes Balears y de la Consejería de Educación y Universidades catalogados como de difícil o muy difícil cobertura cuando se determine esta circunstancia por medio de las resoluciones a que hace referencia el apartado 4 de esta disposición.

2. A tal efecto, el Gobierno de las Illes Balears, conjuntamente con la consejera de Salud y el consejero de Educación y Universidades, puede subscribir convenios con las empresas de alojamiento turístico que se adhieran a este programa y que cumplan los requisitos que se establezcan, en los cuales tienen que constar los compromisos correspondientes y, en particular, las tarifas máximas aplicables a las estancias del personal mencionado en el apartado anterior, el número mínimo de unidades de alojamiento que se tengan que reservar y el plazo previsto de estancia en cada uno de los alojamientos adheridos al programa.

Así mismo, los convenios preverán, en la medida de lo posible, la separación física de los alojamientos reservados a este personal estatutario sanitario y personal docente respecto del resto de usuarios del establecimiento turístico de que se trate en cada caso; y también preverán que la obligación de pago del precio de las estancias corresponde exclusivamente a cada una de las personas usuarias del alojamiento.

3. También se pueden adherir al programa empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, a excepción de la modalidad de alquiler de vivienda principal, para ofrecer estas estancias temporales de acuerdo con los requisitos y las condiciones previstas en esta disposición adicional y en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y su normativa de desarrollo.

Las estancias en viviendas objeto de comercialización turística del personal estatutario sanitario y del personal docente objeto de este programa pueden superar la estancia máxima prevista en la normativa turística.

4. Mediante las resoluciones correspondientes de la consejera de Salud y del consejero de Educación y Universidades se fijará el catálogo de los puestos de trabajo concretos de difícil o muy difícil cobertura a efectos de este programa, los requisitos específicos que verificarán el personal estatutario sanitario y el personal docente correspondiente, el tiempo máximo de alojamiento y cualquier otro aspecto inherente a la ejecución de este programa temporal.

5. Se establece una indemnización a favor del personal estatutario sanitario y del personal docente que, en el marco del programa regulado en los apartados anteriores de esta disposición, se aloje en los establecimientos o las viviendas correspondientes adheridos al programa y abone efectivamente el precio de las estancias, por un importe máximo de 400 euros mensuales o la parte proporcional que corresponda, en el marco de lo que prevén el inciso final de la letra b) del artículo 17.1 de la Ley 55/2003, de 16 de diciembre, del Estatuto marco del personal estatutario de los servicios de salud; el apartado 5 del artículo 121 de la Ley 3/2007, de 27 de marzo, de la función pública de la comunidad autónoma de las Illes Balears; y el apartado 2 del artículo 26 del Estatuto de los trabajadores, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

6. Las estancias en los establecimientos turísticos y en viviendas objeto de comercialización turística del personal estatutario sanitario y del personal docente objeto de este programa se declaran exentas del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible, regulado a la Ley 2/2016, de 30 de marzo.

Disposición adicional decimosexta. *Norma específica para la promoción de la vivienda en el ámbito del municipio de Palma.*

El Ayuntamiento de Palma y los propietarios de suelos urbanizables o suelos urbanos que no tengan la condición de solar o sujetos a dotación de servicios, y que no tengan una previsión temporal de desarrollo inmediato en el Plan General de Palma a la entrada en vigor de la Ley de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, pueden firmar un convenio, en el plazo de un año desde la publicación de la citada ley, que permita iniciar la tramitación y desarrollo del plan parcial, la unidad de actuación o la actividad de dotación, siempre que el propietario, además de la reserva de viviendas protegidas prevista en el Plan General, se comprometa a destinar al menos un 10 % de las viviendas libres a viviendas de precio limitado o sometidas a otro régimen de control de precios previsto en la normativa que permita poner en el mercado vivienda destinada a los residentes a precios asequibles.

[. . .]

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».

§ 7

Decreto 39/2017, de 4 de agosto, de ordenación de las viviendas de precio tasado, correspondientes a las reservas estratégicas de suelo seleccionadas por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de marzo de 2009, y en desarrollo del apartado 4 del artículo 1 de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 96, de 5 de agosto de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOIB-i-2017-90447

Este decreto se dicta al amparo de la competencia exclusiva que la Comunidad Autónoma de las Illes Balears tiene en materia de vivienda, de acuerdo con el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, según la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

Este decreto desarrolla el apartado 4 del artículo 1 de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública (BOIB n.º 68, de 17 de mayo), que le da cobertura jurídica.

El apartado 1 del artículo 1 de esta ley regula la planificación y la ejecución de actuaciones cuyo objeto directo es conseguir de una manera extraordinaria y urgente suelo urbanizado destinado a la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o de precio tasado, con el fin de facilitar y hacer posible el derecho constitucional de todos los ciudadanos y las ciudadanas a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.

El apartado 2 del artículo 1 de esta ley dispone que las actuaciones a las que se refiere el apartado anterior reciben el nombre de reservas estratégicas de suelo y tendrán la consideración de actuaciones de interés general, dado que se trata de actuaciones urgentes y necesarias para hacer frente a la falta constatada de suelo de desarrollo urbano destinado a vivienda de protección pública o de precio tasado en las Illes Balears.

Con esta finalidad, el apartado 4 del artículo 1 de esta ley regula las viviendas de precio tasado mediante los cuatro párrafos que se expresan a continuación:

El primer párrafo de este apartado y artículo establece que las viviendas de precio tasado tienen a todos los efectos la consideración de viviendas libres, y sus calidades de acabado se corresponderán con las del resto de viviendas libres del sector de reserva estratégica en que se ubiquen.

El segundo párrafo de este apartado y artículo dispone que por precio tasado se entenderá un precio máximo de venta por metro cuadrado construido, que será inferior al precio máximo de la vivienda de protección de régimen especial regulado en el Real Decreto

801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

La disposición derogatoria única del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, establece que, al entrar en vigor, queda derogado el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este real decreto vigente y de los efectos de las situaciones creadas al amparo de estas disposiciones transitorias en cuanto al Plan Estatal 2005-2008.

Sobre la base del artículo 3 de la Ley 5/2008, por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de julio de 2008 (BOIB n.º 102, de 22 de julio) se aprobó la convocatoria pública de oferta de terrenos para la creación de reservas estratégicas de suelo, convocatoria que se resolvió mediante el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de marzo de 2009, para conseguir suelo urbanizado destinado a la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o de precio tasado, acuerdo en el que se seleccionaron las reservas estratégicas de suelo correspondientes a los siguientes municipios y sectores:

Palma (RES 47, Son Güells).
Palma (RES 6, SUNP 76-01, Son Bordoi).
Calvià (RES 2, avda. S'Olivera, 62).
Calvià (RES 4, UA-SP/02 – UA-SP/03, Santa Ponça).
Calvià (RES 50, PERI-MG del polígono XX, Magaluf).
Son Servera (RES 5, avda. Joan Servera Camps – c/ Davant S'Hort).

El Acuerdo de aprobación de esta convocatoria pública de oferta de terrenos, las ofertas de suelo presentadas por los participantes y el Acuerdo de selección de estas ofertas tuvieron en cuenta que el precio máximo de venta por metro cuadrado construido de las viviendas de precio tasado tiene que ser inferior al precio máximo de la vivienda de protección de régimen especial regulado en el Real Decreto 801/2005, que permanece transitoriamente en vigor mientras no concluya la situación creada a raíz de esta selección de ofertas de terrenos, para conseguir suelo urbanizado destinado a la construcción de viviendas de precio tasado, además de otras de protección pública.

El tercer párrafo del apartado 4 del artículo 1 de esta ley establece que las viviendas de precio tasado no se podrán transmitir entre vivos ni se podrá ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de veinte años desde la fecha de la formalización de la adquisición, salvo las excepciones justificadas que se establezcan reglamentariamente.

El cuarto párrafo de este apartado y artículo dice que el Gobierno de las Illes Balears establecerá por decreto la regulación y las fórmulas de control de las viviendas de precio tasado.

El Decreto 6/2017, de 7 de abril, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se determina la composición del Gobierno y se establece la estructura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, incluye la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad.

El artículo 2.9 d del Decreto 24/2015, de 7 de agosto, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, establece que la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que depende de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, ejerce sus competencias en los ámbitos materiales siguientes: fomento de la rehabilitación de inmuebles, viviendas de protección oficial, supresión de barreras arquitectónicas, control de la calidad de la edificación y arquitectura: proyectos y valoraciones.

Por todo ello, para dar cumplimiento a este mandato legal y según el artículo 38.1 de la Ley 4/2001, de 14 de marzo, del Gobierno de las Illes Balears, de acuerdo con el Consejo Consultivo, a propuesta del consejero de Territorio, Energía y Movilidad, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión del 4 de agosto de 2017,

DECRETO

Artículo 1. *Objeto del Decreto.*

Este decreto tiene por objeto establecer la regulación y las fórmulas de control de las viviendas de precio tasado, correspondientes a las reservas estratégicas de suelo seleccionadas según el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de marzo de 2009, para conseguir suelo urbanizado destinado a la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o de precio tasado, en virtud de la convocatoria pública de oferta de terrenos para la creación de las reservas estratégicas de suelo, que fue aprobada mediante el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de julio de 2008 (BOIB n.º 102, de 22 de julio).

Artículo 2. *Viviendas de precio tasado.*

Las viviendas de precio tasado tienen a todos los efectos la consideración de viviendas libres, y sus calidades de acabado se corresponderán con las del resto de viviendas libres del sector de reserva estratégica en que se ubiquen.

Artículo 3. *Superficie útil máxima.*

Las viviendas de precio tasado no podrán tener una superficie útil superior a los 90 m2, medidos con los criterios de medición establecidos en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.

Artículo 4. *Precio máximo de venta.*

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado construido de las viviendas de precio tasado será inferior al precio máximo de la vivienda de protección de régimen especial que, transitoriamente, regula el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
2. Este precio máximo de venta corresponde a las viviendas de precio tasado que se edifiquen en las reservas estratégicas de suelo seleccionadas en los municipios de Palma, Calvià y Son Servera, mediante la convocatoria pública de oferta de terrenos que, para la creación de estas reservas estratégicas de suelo, fue aprobada y resuelta según los acuerdos del Consejo de Gobierno que se expresan en el artículo 1.
3. El precio máximo de venta, en función del ámbito territorial y del coeficiente que se aplicará, no podrá superar los 1.819,20 €/m^2 construidos, en el caso de viviendas, y los 1.091,52 €/m^2 construidos en el caso de aparcamientos y/o trasteros vinculados; estos importes resultan de aplicar transitoriamente el Real Decreto 801/2005, mencionado en el apartado 1 de este artículo.
4. Para determinar el precio máximo de venta de las viviendas de precio tasado, de los aparcamientos y de los trasteros, los metros cuadrados construidos se medirán de acuerdo con las ordenanzas urbanísticas de los municipios de Palma, Calvià o Son Servera, donde respectivamente están ubicadas las reservas estratégicas de suelo seleccionadas.
5. En el cómputo de los metros cuadrados construidos no se incluirán las zonas comunes del edificio, como rellanos de escalera, pasillos comunitarios, escaleras, ascensores o carriles de maniobra de los aparcamientos, etc., a menos que estas ordenanzas urbanísticas incluyan algún elemento común.

Artículo 5. *Requisitos de las personas adquirentes.*

Podrán adquirir una vivienda de precio tasado las personas físicas, mayores de edad o emancipadas, que no sean titulares de pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna otra vivienda libre o sujeta a cualquier régimen de protección.

Artículo 6. *Limitación en la facultad de disponer.*

1. Las viviendas de precio tasado constituirán el domicilio habitual y permanente de las personas titulares, y no podrán mantenerlas vacías, ni destinarlas a segunda residencia o a cualquier otro uso no residencial.
2. Las viviendas de precio tasado no se podrán transmitir entre vivos ni se podrá ceder su uso por ningún título durante el plazo de veinte años desde la fecha de la escritura de compraventa o, en su caso, de la escritura correspondiente a los contratos de adhesión o contratos de adjudicación de vivienda en régimen de cooperativa o similar.
3. La transmisión entre vivos o cesión del uso de las viviendas de precio tasado y de sus anexos, por cualquier título, antes de transcurrir el plazo de veinte años, requerirá la autorización previa del director general de Arquitectura y Vivienda, siempre que haya motivos excepcionales debidamente justificados.
4. A estos efectos, se entienden como motivos excepcionales los siguientes:

a) El traslado por motivos profesionales, laborales, académicos, de salud o cuestiones familiares, fuera de la isla de residencia habitual.
b) La falta de adecuación de la vivienda a la composición de la unidad familiar o a las necesidades sobrevenidas por movilidad reducida permanente.
c) Las víctimas de violencia de género o terrorismo.
d) Otras circunstancias sobrevenidas que lo justifiquen.

5. Se hará constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la primera inscripción de dominio de la finca afectada, la limitación a que se refiere el punto 2 de este artículo, además de la constatación del régimen de precios máximos de venta que dispone el artículo 4.

Artículo 7. *Cláusulas obligatorias de los contratos.*

Los contratos de compraventa de viviendas de precio tasado y de sus anexos o, en su caso, los contratos de adhesión o contratos de adjudicación de vivienda en régimen de cooperativa o similar, y las escrituras públicas subsiguientes contendrán, como mínimo, las cláusulas obligatorias que se establecen a continuación:

a) La superficie construida de cada vivienda, aparcamiento o trastero, con la especificación de su vinculación, en su caso.
b) El precio máximo de venta de la vivienda, aparcamiento o trastero, de forma separada.
c) El compromiso de que la vivienda se dedicará a domicilio habitual y permanente de la persona adquirente.
d) El compromiso de no mantener vacía la vivienda ni destinarla a segunda residencia o a cualquier otro uso no residencial.
e) El compromiso de no transmitir la vivienda entre vivos ni ceder su uso por ningún título durante el plazo de veinte años, desde la fecha de la escritura de compraventa o, en su caso, de la escritura correspondiente a los contratos de adhesión o contratos de adjudicación de vivienda en régimen de cooperativa o similar.

Artículo 8. *Visado de los contratos.*

1. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda visará, con carácter previo a la formalización de la escritura pública correspondiente a la adquisición de viviendas de precio tasado y de sus anexos, los contratos de compraventa de las viviendas de precio tasado o, en su caso, los contratos de adhesión o contratos de adjudicación de vivienda en régimen de cooperativa o similar, con la comprobación previa de que cumplen los requisitos establecidos en la ley y en este decreto.
2. No se podrán inscribir en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas que formalicen las adquisiciones de viviendas de precio tasado y de sus anexos si no se ha obtenido el visado previo de los contratos.
3. En el procedimiento de solicitud de visado previo de los contratos de adquisición de las viviendas de precio tasado y de sus anexos, el plazo máximo en el que se dictará y notificará la resolución expresa será de tres meses, a contar desde la fecha en que la

solicitud de la persona interesada ha tenido entrada en el registro de la Administración autonómica.

4. El vencimiento de este plazo máximo sin que se haya dictado y notificado ninguna resolución expresa legitima a la persona interesada para entenderla estimada por silencio administrativo.

Artículo 9. *Registro de viviendas de precio tasado.*

1. Los ayuntamientos de los municipios de Palma, Calvià y Son Servera, donde se edifiquen las viviendas de precio tasado correspondientes a las reservas estratégicas de suelo seleccionadas, crearán y regularán un registro de viviendas de precio tasado, en el que se inscribirán los datos de las viviendas de precio tasado de su municipio.

2. El registro será de carácter administrativo, municipal y público, a efectos de poder consultar la información que figure en él.

3. Se inscribirán en el registro los datos que derivan del alcance y el contenido de las cláusulas obligatorias para los contratos visados que se expresan en el artículo 7 de este decreto.

4. En el tratamiento y la publicidad de los datos de carácter personal que se incluyan en el registro se atenderá a las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Disposición adicional única. *Información permanente.*

Los ayuntamientos de Palma, Calvià y Son Servera, donde se edifiquen las viviendas de precio tasado correspondientes a las reservas estratégicas de suelo seleccionadas, comunicarán a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda la relación de viviendas de precio tasado situadas en su ámbito municipal, así como cualquier incidencia en la gestión de estas viviendas y de sus anexos.

Disposición transitoria única. *Contratos vigentes.*

1. En el caso de contratos suscritos antes de la entrada en vigor de este decreto que no incluyan las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo 7, se añadirá una adenda donde aparecerán dichas cláusulas.

2. En el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente al de la publicación de este decreto, se presentará la adenda junto con el contrato ante la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, a los efectos del visado previo previsto en el artículo 8 de este decreto.

Disposición final primera. *Desarrollo y ejecución.*

Se faculta al consejero de Territorio, Energía y Movilidad para dictar las disposiciones generales que sean necesarias para desarrollar este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

§ 8

Decreto-ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 97, de 8 de agosto de 2017
«BOE» núm. 234, de 28 de septiembre de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2017-11003

El 7 de abril de 2017, el Consejo de Gobierno aprobó el Proyecto de ley de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas. Esta modificación se propuso con el fin de regular la posibilidad de comercialización turística en todas las tipologías de viviendas y evitar la prohibición existente respecto de los edificios plurifamiliares. En todo caso, no se trataba de una posibilidad indiscriminada, sino sujeta a determinados requisitos y limitaciones urbanísticas y de ordenación territorial, y a razones imperiosas de interés general.

Tras la tramitación parlamentaria, se aprobó la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, publicada en el «BOIB» n.º 93, de 31 de julio.

La tramitación parlamentaria resultó en la aprobación genérica del Proyecto de ley, junto con enmiendas. Sin embargo, se aprobó con el mantenimiento de un artículo que tendría que haber sido modificado: el artículo 49, cuya no modificación provoca que la Ley 8/2012 carezca de la coherencia necesaria que tiene que tener una norma jurídica, dado que este artículo solo posibilita la comercialización turística de dos tipologías edificatorias: las viviendas unifamiliares aisladas y los pareados, aunque el resto del texto, incluida la exposición de motivos, habla de la admisión condicionada de otras tipologías, en clara referencia a los edificios plurifamiliares integrados por más de dos pisos. El conjunto, pues, es una norma de clara dificultad interpretativa.

Para enmendar esta incoherencia, cosa que se considera urgente dada la trascendencia de la norma para nuestras islas, es necesario, mediante este Decreto ley, introducir la redacción del artículo 49 en los términos que tenía el Proyecto de ley, a la vez que se aprovecha para introducir una referencia a la emergencia en materia de vivienda.

Vistas las dificultades de la ciudadanía de acceso a la vivienda que en este momento se están dando en determinadas áreas de las Illes Balears, se hace necesario establecer un procedimiento regulado que permita declarar la emergencia en materia de vivienda para las zonas afectadas, en caso de que se acredite objetivamente esta situación de grave dificultad de acceso a la vivienda.

La aprobación de este Decreto ley trata pues, también, de dar una respuesta a la situación y fija un mecanismo ágil que tendría que permitir adoptar medidas que establezcan una respuesta adecuada, proporcionada e inmediata a estas dificultades, mientras no se

haya completado la tramitación de la ley reguladora de la vivienda en el ámbito de las Illes Balears.

Esta declaración de emergencia en materia de vivienda posibilitará la aprobación de planes de acción específicos sobre las zonas más afectadas por esta necesidad de vivienda, que establecerán el conjunto de medidas más adecuadas para dar una respuesta adecuada a las dificultades que se identifiquen.

Por todo ello, a propuesta del vicepresidente y consejero de Innovación, Investigación y Turismo, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión del 4 de agosto de 2017, se aprueba el siguiente Decreto ley

[. . .]

Artículo 3. *Declaración de emergencia en materia de vivienda.*

1. El Consejo de Gobierno acordará la declaración de emergencia en materia de vivienda de un distrito, municipio o isla, si se verifican objetivamente graves dificultades de la ciudadanía en el acceso a la vivienda, las cuales pueden identificarse mediante alguno de los indicadores siguientes:

> «a) La relación entre el número de personas inscritas como demandantes de vivienda pública de alquiler y el total de viviendas públicas en régimen de alquiler del ámbito definido.
>
> b) La relación entre los porcentajes de evolución de precios de alquiler o compraventa de vivienda durante dos trimestres consecutivos y el porcentaje de variación del salario medio durante el mismo periodo.
>
> c) La proporción entre el número de viviendas comercializadas turísticamente y el total de viviendas de este tipo construidas en el ámbito de la declaración.
>
> d) La relación entre el porcentaje de crecimiento de las licencias turísticas y el porcentaje de variación de viviendas visadas durante un periodo equivalente.
>
> e) El multiplicador del IPREM que puede suponer el alquiler mensual por metro cuadrado o el precio de compra por metro cuadrado en el ámbito de definición, siempre que se disponga de datos suficientes en este sentido.
>
> f) Cualquier otro que acredite de forma objetiva y suficiente la existencia de problemas de acceso a la vivienda para la población residente.»

2. Reglamentariamente se tienen que concretar las condiciones objetivas de cada uno de estos indicadores.

3. Corresponde a la consejería competente en materia de vivienda la tramitación del procedimiento de declaración de emergencia en materia de vivienda y tiene que acreditar que se tienen los requisitos y las condiciones establecidos legalmente y reglamentariamente. Es preceptivo el informe favorable del consejo insular y del ayuntamiento o ayuntamientos del ámbito de la zona de declaración, en aquello que afecte a las competencias respectivas. También se puede requerir informe a otras consejerías, si afecta a su ámbito competencial.

4. Junto con la declaración de emergencia en materia de vivienda, el Consejo de Gobierno de las Illes Balears tiene que aprobar un plan de actuación que recoja las medidas concretas para hacer frente a la problemática identificada y que permita dar una respuesta adecuada a la ciudadanía, así como la duración mínima de la declaración y la periodicidad de los procesos de seguimiento necesarios para comprobar la efectividad de las medidas que se hayan adoptado.

5. El plan de actuación establecerá las medidas extraordinarias relativas a ayudas económicas específicas para facilitar el acceso a la vivienda, la suspensión de nuevas comercializaciones de estancias turísticas en viviendas residenciales en tipologías de edificios plurifamiliares, y cualesquiera otras que se consideren oportunas para dar una respuesta proporcionada a la situación detectada, respetando en todo caso las competencias de las diferentes administraciones.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas las disposiciones de rango igual o inferior que se opongan a este Decreto ley, lo contradigan o sean incompatibles con lo que dispone.

Disposición final primera. *Determinación de las condiciones de emergencia en materia de viviendas.*

El Consejo de Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda tiene que llevar a cabo el desarrollo reglamentario a que hace referencia el artículo 3.2, en el plazo de cuatro meses desde la aprobación de este Decreto ley.

Disposición final segunda.

Este Decreto ley entra en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

§ 9

Decreto 245/1999, de 26 de noviembre, sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial y descalificación de viviendas protegidas

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 151, de 4 de diciembre de 1999
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOIB-i-1999-90253

El Gobierno de las Illes Balears ostenta la competencia exclusiva en materia de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.3 del Estatuto de Autonomía.

Transferidas las competencias por la Administración del Estado a esta Comunidad y desde entonces, han ido entrando en vigor regímenes distintos de protección a la vivienda acogidos a normas cuatrienales de financiación diversas, que han creado diferentes tipos de viviendas protegibles que coexisten actualmente al durar la protección oficial un periodo de treinta años.

El objeto del presente Decreto, es el de fijar los precios máximos de venta de viviendas protegidas en primera transmisión y determinar una única fórmula rápida y capaz de englobar a los distintos regímenes de protección existentes, para fijar el precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones, así como establecer un procedimiento único para las descalificaciones voluntarias de viviendas con protección.

Por otra parte, durante los últimos tres años, los precios máximos establecidos según el Decreto 121/93, de 28 de octubre para las segundas y posteriores transmisiones de V.P.O., han quedado muy alejados de la realidad económica en Baleares siendo un perjuicio la limitación para que posteriormente el comprador pueda obtener un préstamo hipotecario de cuantía suficiente para acceder a la vivienda, debiendo ajustarse la valoración a la realidad del mercado.

Por lo expuesto, previo informe de la Secretaría General Técnica, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de día 26 de noviembre de 1999,

DECRETO

TÍTULO I

Precios máximos de viviendas de protección pública

Artículo 1.

El precio máximo de venta por superficie útil de las viviendas de protección pública de nueva construcción ubicadas en las Illes Balears y acogidas al Real Decreto 1186/98 de 12 de junio, es el precio básico establecido a nivel nacional aumentado en un 15%.

Artículo 2.

El precio de venta máximo por m2 de superficie útil de las viviendas de protección oficial en régimen general ubicadas en las Illes Balears, acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto 1186/98 de 12 de junio, será el que resulte de la aplicación del módulo ponderado vigente en el momento de la calificación provisional, multiplicado por 1,2.

El precio de venta máximo por m2 de superficie útil de las viviendas de protección oficial en régimen especial ubicadas en las Illes Balears, acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto 1186/98 de 12 de junio, será el que resulte de la aplicación del módulo ponderado vigente en el momento de la concesión de la calificación provisional.

El precio de venta máximo por m2 de superficie útil de las viviendas de protección pública acogidas al Real Decreto 1186/98 de 12 de junio será el que resulte de la aplicación del precio máximo vigente en Baleares en el momento de la concesión de la calificación provisional.

El precio de venta máximo por m2 de superficie útil de las viviendas de régimen especial acogidas al Real Decreto 1186/98 de 12 de junio será el que resulte de la aplicación del 85% del precio máximo vigente en Baleares para las viviendas de protección pública de nueva construcción.

El precio de venta máximo por m2 de superficie útil de las viviendas autonómicas acogidas al Real Decreto 1186/98 de 12 de junio, será el que resulte de la aplicación del precio máximo vigente en Baleares incrementado en un 25% para las viviendas de protección pública de nueva construcción.

El precio de venta máximo por m2 de superficie útil de las viviendas ya construidas acogidas al Real Decreto 1186/98 de 12 de junio será el que resulte de la aplicación del precio máximo incrementado en un 25% vigente en Baleares para las viviendas de protección pública de nueva construcción.

En todos los casos anteriores, los precios se mantendrán constantes hasta transcurrido un año desde la calificación definitiva.

Artículo 3.

Transcurrido un año desde la calificación definitiva, el precio de venta máximo por m2 de superficie útil para las transmisiones de las viviendas de protección oficial en régimen general y de protección pública ubicadas en las Illes Balears, será el precio máximo de venta vigente en Baleares en el momento de la celebración del contrato.

Transcurrido un año desde la calificación definitiva, el precio de venta máximo por m2 de superficie útil para las viviendas de régimen especial, será el 85% del precio máximo de venta vigente en Baleares en el momento de la celebración del contrato.

Transcurrido un año desde la calificación definitiva el precio de venta máximo por m2 de superficie útil para las viviendas de régimen autonómico, será el que resulte de la aplicación del precio máximo de venta de las citadas viviendas vigente en Baleares en el momento de la celebración del contrato, incrementado en un 25%.

Las limitaciones de precio serán aplicables durante los treinta años posteriores a la calificación provisional de las viviendas.

Artículo 4.

El precio de venta de las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/78 de 31 de octubre, no estará sujeto a limitación alguna.

Artículo 5.

El precio de renta máxima anual de las viviendas de régimen general será el que resulta de aplicar el 7% al precio legal de venta máximo que se hubiese podido vender, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento. En el caso de que la vivienda sea de régimen especial se aplicará el 5% al precio máximo de venta en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

Artículo 6.

Las Viviendas de Protección no podrán transmitirse intervivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo de cinco años posteriores a la fecha de calificación definitiva, sin haber procedido a la cancelación del préstamo hipotecario, y a la devolución de la totalidad de las ayudas percibidas en concepto de subsidiación y subvención de las Administraciones, incrementadas con sus intereses legales. Una vez transcurridos cinco años desde la calificación definitiva, la transmisión intervivos o la cesión de uso por cualquier título de las viviendas de protección oficial, supondrá la interrupción de la subsidiación y la entidad concedente podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

En los casos de venta anticipada previstos en este artículo, el precio máximo de venta será el establecido según los artículos anteriores de este Decreto.

TÍTULO II

Descalificación voluntaria de viviendas de protección

Artículo 7.

El Régimen de vivienda de protección oficial, protección pública y autonómica se extingue por el transcurro del plazo de treinta años desde la obtención de la calificación definitiva, o por descalificación que podrá ser acordada bien a petición del interesado o bien por sanción en virtud del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 8.

Los propietarios de las viviendas de protección, antes de terminar el plazo a que se refiere el artículo anterior, podrán pedir la descalificación voluntaria de sus viviendas, una vez transcurridos diez años desde la fecha de calificación definitiva.

Artículo 9.

Los interesados en la descalificación deberán acreditar ser propietarios del inmueble, el cual se encontrará libre de cargas y gravámenes, así como la circunstancia de tener su domicilio habitual.

Si el propietario no residiere habitualmente en la vivienda objeto de la descalificación, sino que la hubiere cedido en arrendamiento, será imprescindible, con el fin de no causar perjuicio a tercero interesado, el consentimiento del arrendatario, quien deberá manifestarlo expresamente por escrito. La falta de manifestación expresa se entenderá como oposición a la descalificación, archivándose la solicitud sin más trámite.

Si el arrendatario se opusiese expresamente a la descalificación, deberá manifestarlo, justificando el perjuicio que le irroga, ante funcionario competente de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que hará constar su declaración por escrito.

Artículo 10.

La falsedad en las declaraciones o documentos presentados por el solicitante para la acreditación de los extremos a que se refiere el artículo anterior, dará lugar a la inmediata

desestimación de la solicitud, no pudiendo formularse válidamente nueva demanda de descalificación en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se efectuó la primera petición.

Artículo 11.

Las solicitudes se efectuarán según modelo oficial, ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, adjuntando a las mismas los siguientes documentos:

a) Certificación Registral donde conste hallarse el inmueble libre de cargas hipotecarias. Si no lo estuviere, la cancelación de la hipoteca será en todo caso requisito indispensable que ha de acreditarse con carácter previo a la concesión de la descalificación.
b) Fotocopia D.N.I. de los solicitantes.
c) 2 Fotocopias de la escritura de compraventa.
d) Declaración jurada de que la vivienda se halla libre de arrendamiento.
e) Certificación de la entidad de crédito de los subsidios del actual titular.
f) Certificación de la entidad de crédito de las ayudas del primer titular (sólo si el actual titular no es el primer propietario de la vivienda)

Artículo 12.

Los propietarios interesados en la descalificación presentarán la solicitud ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que valorará la documentación presentada, proponiendo su resolución al Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, con la que quedará agotada la vía administrativa. La resolución denegatoria deberá de ser motivada.

Artículo 13.

Para obtener la descalificación, el interesado deberá previamente reintegrar la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y primas recibidos, incrementada con los intereses legales, y en su caso, con la diferencia, si existiera, entre el interés estipulado y el legal. Asimismo, deberá abonar el importe que proceda de las exenciones y bonificaciones tributarias que hubiere disfrutado, con sus intereses legales.

Artículo 14.

La descalificación se obtendrá, en su caso, previo cumplimiento de los requisitos expresados en los artículos anteriores mediante Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, que se hará pública mediante su inserción en el Boletín Oficial de las Illes Balears, y se dará traslado de ella al solicitante y demás interesados, así como a los Organismos Oficiales que corresponda.

Disposición adicional.

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 2 y siguientes del presente Decreto, al hacer referencia al régimen general se entenderá incluida la V.P.O. de promoción privada, y las viviendas de protección pública de nueva construcción. Asimismo, al hacer referencia al régimen especial se entenderán incluidas las V.P.O. de promoción pública, y las viviendas de protección pública régimen especial.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 121/93 de 28 de Octubre sobre precios de V.P.O., el artículo 30 del Decreto Autonómico 90/98 de 9 de octubre, y cualquier disposición de igual o inferior rango que contradiga lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes para dictar en el ámbito de su competencia, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOIB.

§ 10

Decreto 84/1989, de 21 de septiembre, de regulación de situaciones de ocupantes de las viviendas de promoción pública

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 122, de 5 de octubre de 1989
Última modificación: 10 de enero de 1991
Referencia: BOIB-i-1989-90252

TÍTULO PRELIMINAR

Ámbito de aplicación

Artículo 1.

El presente Decreto tiene por objeto regularizar las distintas situaciones de los ocupantes de las viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, con o sin título, en las dos modalidades en que fueron adjudicadas a sus beneficiarios en su día, tanto en régimen de acceso diferido a la propiedad, como en régimen de compraventa.

CAPÍTULO PRIMERO

Viviendas de acceso diferido a la propiedad

Artículo 2.

Las viviendas de promoción pública, que fueron adjudicadas en régimen de acceso diferido a la propiedad, podrán ser enajenadas a sus actuales ocupantes o usuarios, con arreglo y sujeción a lo dispuesto en el presente Decreto.

Artículo 3.

Las viviendas cedidas en régimen de acceso diferido a la propiedad que, con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, hubieran sido previamente amortizadas por sus legítimos adjudicatarios, serán enajenadas mediante escritura pública de compraventa en favor de los ocupantes con título suficiente para ello, sin más necesidad que la aportación de la siguiente documentación:

a) Documento de adjudicación y/o contrato de acceso diferido.
b) Certificado municipal de empadronamiento en la vivienda, o documento fehaciente.
c) Declaración jurada de que dicha vivienda constituye su domicilio habitual y permanente.

Artículo 4.

Las viviendas cedidas en régimen de acceso diferido a la propiedad que, con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, hubieran sido previamente amortizadas por sus legítimos adjudicatarios, pero que en la actualidad sean ocupadas por persona distinta a su titular, podrán ser enajenadas, mediante escritura pública en favor del actual ocupante, cuando puedan acreditar lo siguiente:

a) La ocupación de la vivienda mediante título traslativo que traiga causa del beneficiario legal, mediante documento bastante en tal sentido.

b) El empadronamiento en la vivienda, acreditado mediante certificación municipal o documento equivalente.

c) Constituir la vivienda domicilio habitual y permanente del ocupante, mediante declaración jurada.

d) La renuncia formal del cedente o de sus causahabientes a cuantos derechos les correspondan sobre la vivienda, mediante comparecencia ante el IBAVI y firma del correspondiente Acta de Renuncia.

Artículo 5.

A las viviendas cedidas en régimen de acceso diferido a la propiedad que, a la entrada en vigor del presente Decreto, se encuentren pendientes de amortización, les será de aplicación, para su enajenación a favor de sus legítimos adjudicatarios lo prevenido en el artículo 3.9, debiendo aportar, además, carta de pago por el total pendiente de amortizar de la respectiva vivienda.

Artículo 6.

Las viviendas cedidas en régimen de acceso diferido a la propiedad pendientes de amortización, y que en la actualidad estén ocupadas por persona distinta al legítimo adjudicatario, podrán ser objeto de regularización en favor de los actuales ocupantes, y ostentar éstos en el futuro título sobre la misma, cuando puedan acreditar lo prevenido en el artículo 4.9 y, además, se comprometan al pago de la vivienda en las condiciones que señala el artículo 9.2 del presente Decreto.

Si el legal adjudicatario de la vivienda hubiese fallecido, la subrogación en los derechos y obligaciones del titular, y en las mismas condiciones, se llevará a cabo de conformidad a lo prevenido en el artículo 58 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 7.

1. Los usuarios u ocupantes irregulares referidos en los artículos 4.9 y 6.2, deberán reunir y acreditar, necesariamente, las siguientes condiciones:

a) Ingresos familiares ponderados inferiores a dos veces y media el salario mínimo interprofesional, salvo por las circunstancias de familia numerosa o residencia continuada y efectiva en la vivienda objeto de regularización por más de cinco años, en cuyo caso será de tres veces y medio el salario mínimo interprofesional ponderado.

Dichos ingresos deberán acreditarse mediante la presentación de la declaración del impuesto sobre la renta que corresponda a la unidad familiar, en su defecto, mediante cualquier otro documento fehaciente acreditativo de los ingresos y, supletoriamente, mediante declaración jurada ante el IBAVI.

b) Carecer de otra vivienda a título de propiedad, arrendamiento o usufructo, acreditándose mediante declaración jurada ante el IBAVI.

2. Si se trata de viviendas previamente amortizadas por sus legítimos adjudicatarios, las condiciones a que se refiere el apartado anterior deberán reunirse en el momento de realizarse la transacción u ocupación de la vivienda.

3. Las condiciones establecidas en el apartado primero, no serán de aplicación cuando el ocupante real de la vivienda sea el cónyuge del titular, su descendiente o ascendiente en línea directa o colateral hasta el segundo grado, o el ocupante de la vivienda disponga de la misma mediante testamento u otro título hereditario.

Artículo 8.

A los efectos prevenidos en los artículos anteriores, la valoración de las viviendas no amortizadas, ocupadas de forma irregular y cuyos ocupantes deseen regularizar su situación, se llevará a cabo mediante orden del Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

En ningún caso se deducirán las cantidades que el ocupante haya pagado al transmitente como precio de la vivienda.

Artículo 9.

Los ocupantes irregulares de viviendas cedidas en régimen de acceso diferido a la propiedad, que se acojan a lo prevenido en el presente Decreto, devendrán adjudicatarios en régimen de compraventa de las viviendas que ocupan, y abonarán las mismas de la siguiente forma:

El 20% a la firma del contrato, el resto en cinco años al 7% de interés, mediante pagos mensuales constantes.

En caso de que quiera abonar el importe total de la vivienda de una sola vez, el precio de la misma sufrirá una rebaja del 25%.

CAPÍTULO II

Viviendas cedidas en venta

Artículo 10.

Las viviendas de promoción pública cedidas en su día en régimen de compraventa que, sin haber sido amortizadas anticipadamente por sus legítimos adjudicatarios, se encuentren ocupadas por terceras personas distintas a sus adjudicatarios legales podrán ser objeto de regularización en favor de los actuales ocupantes cuando reúnan las condiciones y requisitos señalados en los artículos 6.9 y 7.2 del presente Decreto.

Artículo 11.

Los ocupantes irregulares de estas viviendas que se acojan a lo prevenido en este Decreto devendrán adjudicatarios en régimen de compraventa si sus ingresos anuales ponderados exceden de 1,5 veces el salario mínimo interprofesional, en caso contrario, es decir salarios ponderados inferiores a 1,5 SMI, devendrán adjudicatarios en régimen de alquiler.

Los nuevos adjudicatarios en régimen de compraventa adquirirán la misma en las siguientes condiciones:

a) Precio: Al precio de venta vigente para las VPO de régimen especial, para el ejercicio de 1989, se les aplicará un descuento del 15%.

b) Entrada del 10% del precio de la vivienda.

c) Resto en quince años, en cuotas crecientes al 1,5% y al tipo del 5% de interés. Las cantidades que puedan acreditar que han abonado directamente al IBAVI u otro Organismo Público de Vivienda, por cuenta del anterior adjudicatario serán descontadas del precio de venta de la vivienda.

Las cantidades que puedan acreditar que han abonado directamente al IBAVI u otro Organismo Público de Vivienda, por cuenta del anterior adjudicatario serán descontadas del precio de venta de la vivienda.

CAPÍTULO III

Disposiciones comunes

Artículo 12.

El plazo para solicitar la regularización, a la que se refieren los artículos anteriores, será de dos meses, y se determinará para cada grupo mediante resolución de la Gerencia del

IBAVI dictada al efecto, la cual será pública, durante tres días seguidos, en dos de los diarios de mayor circulación de la Isla donde se ubique el grupo.

Transcurrido dicho plazo sin que el ocupante solicite la regularización, el IBAVI de conformidad con la legislación vigente, procederá a recuperar la titularidad de la vivienda y al lanzamiento de los ocupantes.

Artículo 13.

En los casos en que sea imposible la comparecencia del titular cedente, o de sus causahabientes, para proceder a la renuncia formal de los derechos que pudiera ostentar sobre la vivienda objeto de regularización, el IBAVI los citará mediante Edicto que se publicará en el BOCAIB, en el Ayuntamiento donde esté ubicada la vivienda y en la prensa local, con apercibimiento de que si en el plazo de un mes no comparecieran se ejercitarán las acciones legales pertinentes para la recuperación de la vivienda con imposición de las máximas sanciones administrativas.

Disposición adicional.

En los supuestos de separación o divorcio en los que mediante Sentencia firme se hubiera adjudicado el uso de la vivienda en favor de un cónyuge que no sea titular, se regularizará la situación en favor del cónyuge ocupante con aportación de la sentencia firme, acreditación de que abona los recibos mensuales y la comparecencia del otro cónyuge renunciando a sus derechos.

Disposición final primera.

Las medidas de regularización previstas en el presente Decreto, concretamente en los artículos 4.2, 6.2, 10 y concordantes, no se extenderán a las situaciones que se produzcan a partir de su publicación en el BOCAIB.

Disposición final segunda.

De todas las regularizaciones habidas y de sus incidencias el IBAVI dará cuenta exacta de las mismas al Servicio de Vivienda de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, a los efectos oportunos.

Disposición final tercera.

Todos los impuestos y gastos que se produzcan, tanto notariales como registrales, como consecuencia de la regularización irán a cargo de los futuros adquirentes.

Disposición final cuarta.

Se autoriza al Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, para dictar cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

Disposición final quinta.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOCAIB.

§ 11

Decreto 81/1995, de 18 de mayo, por el que se extienden las medidas de regulación de las situaciones de los ocupantes de las viviendas de promoción pública previstas en el Decreto 84/1989, de 21 de septiembre

Comunidad Autónoma de las Islas Baleares
«BOIB» núm. 80, de 24 de junio de 1995
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOIB-i-1995-90253

Artículo 1.

Las medidas de regularización previstas en el Decreto 84/1989, de 21 de septiembre, se extienden a las situaciones de ocupantes irregulares que se hayan producido desde el día 5 de octubre de 1989 hasta el 31 de diciembre de 1994.

Artículo 2.

Para que los ocupantes irregulares puedan acogerse a las medidas de regularización, será necesario que reúnan los requisitos que establece el Decreto 84/1989, de 21 de septiembre, modificado por Decreto 108/1990, de 13 de diciembre y que su expediente, previo informe de los servicios sociales del IBAVI, sea aprobado por el Consejo de Administración.

Artículo 3.

En el caso de que los ocupantes regularizados pudieran devenir adjudicatarios en régimen de compraventa, el precio de venta de las viviendas será el establecido en el artículo 11 del Decreto 84/1989, de 21 de septiembre, incrementado en el porcentaje que represente el aumento del precio de venta de las Viviendas de Protección Oficial de régimen especial en 1994 con respecto a 1989.

Disposición final única.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOCAIB.

§ 12

Decreto 8/2011, de 4 de febrero de 2011, por el cual se regulan los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas del Institut Balear de l`Habitatge (IBAVI)

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 22, de 12 de febrero de 2011
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOIB-i-2011-90261

PREÁMBULO

El artículo 47 de la Constitución española reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y recoge el mandato dirigido a los poderes públicos de fomentar las condiciones necesarias y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Por otra parte, el artículo 22 del Estatuto de Autonomía dispone, que las administraciones públicas de las Illes Balears deben garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna a los ciudadanos. La Comunidad Autónoma tiene la competencia exclusiva en materia de vivienda, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1 de la Constitución y, mediante las instituciones propias, dentro del marco de competencias que le atribuye el Estatuto de Autonomía, tiene que promover, como principio rector de la política económica y social, el desarrollo sostenible dirigido a la plena ocupación, la cohesión social y el progreso científico y técnico, de forma que asegure a toda la ciudadanía el acceso a los servicios públicos, el derecho a la salud, la educación, la vivienda, la protección social, el ocio y la cultura.

Conforme a la funciones asignadas a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI, desde su creación en el año 1997, se pretende mediante este Decreto, dar un nuevo impulso público a las medidas adoptadas en materia de procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas titularidad del IBAVI (Decretos 16/1992; 84/1994 y 18/2000), con el fin de adecuar las disposiciones y medidas adoptadas, a las necesidades y, a las circunstancias sociales y económicas actuales.

El procedimiento de adjudicación que se articula en este Decreto refuerza a la vez que implementa estrategias e instrumentos de gestión con criterios de equidad, transparencia y seguridad jurídica, que presentan mejoras en relación a los que existen actualmente.

Por otra parte, supone un cambio sustancial la creación de tres formas de procedimiento de adjudicación: baremación y sorteo combinado, baremación y, sorteo. Juntamente con estas formas de procedimiento se articula la previsión de una lista de reserva que hace posible una mayor celeridad en la puesta a disposición de las viviendas a los ciudadanos y ciudadanas.

Supone, también, un cambio importante a destacar, la forma en que se da publicidad al procedimiento y la notificación de las diferentes resoluciones, adoptando la regla de los artículos 59.6 y 60 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la cual sustituye la notificación individual por la publicación, teniendo los mismos efectos.

Por todo esto, con los informes previos de la Secretaria General de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas y del Consejo Económico y Social, a propuesta del Consejero de Vivienda y Obras Públicas, de acuerdo con el Consejo Consultivo, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión del 4 de febrero de 2011,

DECRETO

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto tiene por objeto la regulación del procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública promovidas por el Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) y de aquellas promovidas por promotores privados u otros promotores públicos, con los que el IBAVI suscriba convenios para adjudicar estas viviendas.

Artículo 2. *Régimen de uso.*

Las viviendas se podrán adjudicar indistintamente en régimen de venta, alquiler, alquiler con opción a compra o cualquier otro régimen de uso, siempre que éste, esté previsto por la normativa autonómica y/o estatal aplicable en el momento de inicio del procedimiento de adjudicación correspondiente.

Artículo 3. *Requisito previo de las personas solicitantes.*

1. Las personas físicas o unidades familiares que deseen optar a una vivienda de protección pública deben inscribirse en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas, que depende de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas. Para poder participar en los procedimientos de adjudicación promovidos por el IBAVI, las personas interesadas tienen que hacer constar expresamente esta opción en su inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas.

2. Se considerarán incluidas dentro del procedimiento las personas que consten inscritas en este Registro de Demandantes hasta un mes antes de la fecha fijada para reunirse la Comisión Ejecutiva del IBAVI, a excepción de:

a) Las personas que dentro de los 5 años anteriores a contar hasta el mes antes de la fecha fijada para reunirse la Comisión Ejecutiva del IBAVI, hayan sido objeto de desahucio promovido respecto de una vivienda del IBAVI y/o hayan ocupado ilegalmente una vivienda protegida de este Instituto.

b) Las personas que dentro de los 2 años anteriores a contar hasta el mes antes de la fecha fijada para reunirse la Comisión Ejecutiva del IBAVI, hayan formado parte de un procedimiento de adjudicación de este Instituto y que, por razones no justificadas, hayan renunciado a la vivienda asignada. Se considerará renuncia justificada en los siguientes supuestos:

1. Cuando la vivienda adjudicada no se corresponda con los datos que consten en la solicitud de inscripción al Registro de Demandantes, por causa no imputable al demandante de vivienda protegida.

2. Cuando la persona demandante adjudicataria, únicamente haya optado al régimen de compraventa y no la pueda llevar a cabo por no haber obtenido crédito de una entidad financiera.

c) Las personas que dentro de los 2 años anteriores a contar hasta el mes antes de la fecha fijada para reunirse la Comisión Ejecutiva del IBAVI, hayan sido objeto de exclusión de

un procedimiento de este Instituto por falta de veracidad en la documentación aportada y/o por la no presentación de esta documentación.

TÍTULO II

Del procedimiento de adjudicación

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Artículo 4. *Oferta pública de vivienda.*

La Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI, mediante acuerdo, aprobará para cada procedimiento, la oferta pública de viviendas, que incluirá:

a) La autorización de inicio del procedimiento de adjudicación.
b) Tipo de procedimiento, de entre los previstos en este Decreto.
c) Bases y criterios que regirán el procedimiento, los cuales incluirán como mínimo: la identificación de las viviendas, tipología, régimen de uso, reservas para cupos especiales, en su caso, y supuestos para la reversión de estas reservas al cupo general, requisitos personales y de índole económica que deben cumplir las personas solicitantes, y cualquier otra determinación eventual que se considere oportuna.
d) Listado de participantes al procedimiento.

Artículo 5. *Reserva de viviendas para otras entidades.*

1. La Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI podrá aprobar la firma de convenios de colaboración con otras entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, para cederles parte de la oferta pública de vivienda, y al margen del procedimiento de adjudicación de este Decreto, con finalidades dirigidas a paliar las dificultades de ciertos colectivos para acceder a una vivienda digna y adecuada.
Las reservas podrán ser:

a) Para ceder a otras administraciones, siempre que estén destinadas a alguno de los colectivos de protección preferente.
b) Para ceder a otras entidades sin ánimo de lucro, siempre que estén destinadas a los fines institucionales de esta entidad.

2. La resolución administrativa que acuerde este tipo de reserva fijará el número de viviendas a reservar, la identidad de la entidad a quien se ceda su uso, motivando las razones que fundamenten la decisión, así como, los requisitos de índole económica y cualquier otra determinación eventual que se considere oportuna.

Artículo 6. *Colectivos preferentes.*

Se considerarán colectivos preferentes, a los efectos de este Decreto, los siguientes:

a) Jóvenes, menores de 35 años.
b) Personas mayores de 65 años.
c) Víctimas de violencia de género.
d) Afectados por situaciones catastróficas.
e) Familias numerosas.
f) Familias mono parentales con hijos.
g) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
h) Personas separadas o divorciadas, al corriente de pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
i) Personas sin casa o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
j) Cualquier otro colectivo preferente que pueda establecer la normativa estatal o autonómica en cada momento.

Artículo 7. *Procedimientos de adjudicación.*

1. Se establecen los siguientes procedimientos de adjudicación:

a) Baremación y sorteo combinado.
b) Baremación.
c) Sorteo.

2. El acuerdo de la Comisión Ejecutiva que dé inicio a cada procedimiento, establecerá qué forma de las anteriores se adopta para cada adjudicación de estas viviendas.

Artículo 8. *Inicio del procedimiento.*

1. La relación provisional de las personas que tienen derecho a participar en el proceso de selección estará integrada por todas las que, cumpliendo los requisitos del procedimiento de adjudicación correspondiente, consten inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas.

2. En el supuesto de que en el procedimiento de adjudicación se incluyan viviendas para adjudicar a cupos especiales, la relación provisional de las personas con derecho a participar en el proceso de selección discriminará, en listas separadas, las que participarán en el cupo general de las que participarán en cada uno de los cupos especiales, en su caso.

3. El procedimiento de adjudicación se considerará iniciado el día hábil siguiente a la publicación, en la forma prevista en el artículo 11.1 de este Decreto, del acuerdo de la Comisión Ejecutiva establecido en el artículo 4.

Artículo 9. *Gestión de los cupos.*

1. Las viviendas de los cupos de reserva cuya adjudicación haya quedado desierta, se acumularán en la forma que se determine en la resolución de inicio.

En defecto de una determinación específica, se incorporarán al cupo general.

2. El participante en el procedimiento de adjudicación que haya sido incluido en dos o más cupos de reserva, tendrá derecho a escoger en cuál quiere seguir. En el plazo de presentación de alegaciones tendrá que ejercitar este derecho, en caso contrario, por defecto pasará a formar parte del cupo general.

Artículo 10. *Lista de reserva.*

1. Los admitidos al procedimiento de adjudicación correspondiente que no hayan sido adjudicatarios definitivos, siempre que no sea por causa imputable a la persona solicitante, pasarán a formar parte de un listado de personas solicitantes en reserva, los cuales tendrán la opción preferente para acceder a las viviendas vacantes, siempre que reúnan los requisitos establecidos para éstas. En cualquier caso, estas viviendas serán adjudicadas a las personas solicitantes en reserva que acrediten el cumplimiento de los requisitos el último día del mes anterior a la disponibilidad de estas viviendas. El listado de personas solicitantes en reserva tendrá validez hasta agotar las viviendas vacantes y, en todo caso, hasta un plazo máximo de un año desde su creación. Habrá tantas listas de reserva como procedimientos de adjudicación.

2. La lista de reserva se ordenará conforme la puntuación obtenida por el demandante de vivienda en el procedimiento que éste, cumpliendo los requisitos exigidos, no haya sido adjudicatario o adjudicataria definitivo, siempre que no sea por causa imputable a la persona solicitante, y/o por el nivel de ingresos ponderados, en su caso.

3. La baja voluntaria y/o forzosa del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas, implicará la baja automática de la lista de reserva.

4. En el supuesto de promociones que incluyan oferta de viviendas adaptadas para personas discapacitadas con movilidad reducida permanente, cuando, una vez realizado el procedimiento de adjudicación de las viviendas, hayan quedado vacantes ante la falta de demandantes que reúnan las condiciones específicas para su adjudicación, las nuevas unidades familiares que se inscriban en el Registro de Demandantes de Vivienda, y que estén en situación de poder acceder a este tipo de viviendas, podrán optar directamente a éstas, cumpliendo los requisitos de adjudicación establecidos para aquellas en cada caso.

Artículo 11. *Publicidad y notificaciones.*

1. Los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI, se publicarán en los siguientes medios:

a) Butlletí Oficial de les Illes Balears.
b) En las oficinas del IBAVI.
c) En la página web del IBAVI.

2. El resto de resoluciones provisionales deberán ser publicadas en los medios siguientes:

a) En las oficinas del IBAVI.
b) En la página web del IBAVI.

3. Estas publicaciones sustituyen las notificaciones individuales con los mismos efectos, por aplicación de lo que se establece en el artículo 59.6.b de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Los requerimientos de documentación se harán de forma individual mediante comunicaciones que permitan tener constancia fehaciente de su recepción.

CAPÍTULO II

De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción

Sección 1.ª Del procedimiento para la baremación y sorteo combinado

Artículo 12. *Resolución provisional y definitiva de personas adjudicatarias.*

1. Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la publicación del acuerdo previsto en el artículo 4, los participantes en el procedimiento, podrán presentar alegaciones en el supuesto de disconformidad con el contenido de la lista, la puntuación asignada, y/o la asignación de cupo. El Director Gerente, examinadas y resueltas todas las alegaciones, aprobará un único listado con la relación provisional de personas adjudicatarias directas sin necesidad de participación en el sorteo, y las personas adjudicatarias que participarán en el sorteo. Esta resolución se publicará en la forma prevista en el artículo 11.2 de este Decreto.

2. La puntuación obtenida para cada adjudicatario y adjudicataria, determinará el orden de prioridad en la adjudicación y asignación directa de vivienda en el supuesto de personas adjudicatarias directas, y las probabilidades con que cada una participará en el sorteo, en su caso, por las personas adjudicatarias seleccionadas para participar en el sorteo. El sorteo se realizará ante Notario. Contra el acto del sorteo no se puede interponer recurso alguno. Una vez efectuado el sorteo, el listado provisional de personas adjudicatarias, ya sean directas o por sorteo, será publicado en la forma prevista en el artículo 11.2.

3. Posteriormente se requerirá la documentación necesaria con el fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos de la oferta de que se trate. La falta de veracidad en cuanto a los datos que consten en la solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas que induzcan a una puntuación errónea, así como la no presentación de la documentación requerida en el plazo establecido, dará lugar a la exclusión del procedimiento en curso.

4. Una vez efectuadas las comprobaciones pertinentes, a propuesta del Director Gerente, se elevará el listado definitivo de personas adjudicatarias a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI para su aprobación, con indicación de las personas excluidas del procedimiento y la causa de exclusión. El acuerdo que adopte la Comisión Ejecutiva junto con el listado definitivo de personas adjudicatarias será publicado en la forma prevista en el artículo 11.1. Contra esta resolución se puede interponer recurso de alzada ante el Consejero de Vivienda y Obras Públicas, de acuerdo con los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sección 2.ª Del procedimiento para la baremación

Artículo 13. *Resolución provisional y definitiva de personas adjudicatarias.*

1. Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la publicación del acuerdo del artículo 4, los participantes en el procedimiento, podrán presentar alegaciones en el supuesto de disconformidad con el contenido del listado, la puntuación asignada y/o la asignación de cupo. El Director Gerente, examinadas y resueltas todas las alegaciones, aprobará el listado provisional de personas adjudicatarias que será publicado en la forma prevista en el artículo 11.2 de este Decreto.

2. Posteriormente se requerirá la documentación necesaria, con el fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos de la oferta de que se trate. La falta de veracidad en cuanto a los datos que consten en la solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas que induzcan a una puntuación errónea, así como la no presentación de la documentación requerida en el plazo establecido, dará lugar a la exclusión del procedimiento en curso.

3. Una vez hechas las comprobaciones pertinentes, a propuesta del Director Gerente, se elevará el listado definitivo de personas adjudicatarias a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI para su aprobación con indicación de las personas excluidas del procedimiento y la causa de exclusión. El acuerdo que adopte la Comisión Ejecutiva junto con el listado definitivo de personas adjudicatarias será publicado en la forma prevista en el artículo 11.1. Contra esta resolución se puede interponer recurso de alzada ante el Consejero de Vivienda y Obras Públicas, de acuerdo con los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sección 3.ª Del procedimiento por sorteo

Artículo 14. *Resolución provisional y definitiva de personas adjudicatarias.*

1. Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la publicación del acuerdo del artículo 4, los participantes en el procedimiento podrán presentar alegaciones en el supuesto de disconformidad con el listado y/o la asignación de cupo. El Director Gerente del IBAVI, examinadas y resueltas todas las alegaciones, aprobará el listado provisional de personas adjudicatarias que participarán en el sorteo, listado que será publicado en la forma prevista en el artículo 11.2. El sorteo se realizará ante Notario. Contra el acto del sorteo no se puede interponer recurso alguno. Una vez efectuado el sorteo, el listado provisional de personas adjudicatarias se publicará en la forma prevista en el artículo 11.2 de este Decreto.

2. Posteriormente se requerirá la documentación necesaria, con el fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos de la oferta de que se trate. La falta de veracidad en cuanto a los datos que consten en la solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas que induzcan a una puntuación errónea, así como la no presentación de la documentación requerida en el plazo establecido, dará lugar a la exclusión del procedimiento en curso.

3. Una vez hechas las comprobaciones documentales correspondientes, a propuesta del Director Gerente, se elevará el listado definitivo de personas adjudicatarias a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del IBAVI para su aprobación, con indicación de las personas excluidas del procedimiento y la causa de exclusión. El acuerdo que adopte la Comisión Ejecutiva junto con el listado definitivo de personas adjudicatarias será publicado en la forma prevista en el artículo 11.1. Contra esta resolución se puede interponer recurso de alzada ante el Consejero de Vivienda y Obras Públicas, de acuerdo con los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPÍTULO III

De la adjudicación de las viviendas de protección pública, previa adquisición por el IBAVI

Artículo 15. *Adjudicación de viviendas adquiridas por el IBAVI.*

1. Además de la promoción de viviendas de nueva construcción, el IBAVI, dentro del ámbito de su objeto social establecido en el art. 2 del Decreto 54/2009, de 11 de septiembre, de regulación del IBAVI, podrá adquirir, a efectos de su posterior adjudicación, viviendas calificadas como de protección pública, esto es:

a) Viviendas de nueva construcción en fase de proyecto aprobado, en construcción o bien acabadas, estas últimas cuando no hayan sido ocupadas en el plazo de dos años a contar desde la fecha del certificado final de obra.
b) Viviendas usadas para su rehabilitación.

2. La adjudicación de las viviendas del apartado anterior se regirá por lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de este Decreto.

CAPÍTULO IV

De la adjudicación de las viviendas vacantes propiedad del IBAVI

Artículo 16. *Viviendas vacantes de nueva construcción y/o de las adquiridas por el IBAVI.*

Las viviendas de nueva construcción y las adquiridas por el IBAVI, una vez construidas o en construcción, que hayan formado parte de un procedimiento de adjudicación y hayan resultado posteriormente vacantes, podrán ser objeto de adjudicación directa a favor de los demandantes que integren la lista de reserva del artículo 10.

Artículo 17. *Viviendas vacantes usadas.*

Las viviendas que hayan sido adjudicadas para una primera ocupación y queden posteriormente vacantes, así como las adquiridas en virtud del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, de tanteo y retracto reconocidos a favor del IBAVI, serán objeto de una nueva adjudicación de acuerdo a los criterios que apruebe la Comisión Ejecutiva para estas viviendas conforme al presente Decreto. En todo caso, los criterios responderán a necesidades económico- sociales mayores con respecto al resto de viviendas.

Disposición adicional única.

En todo lo que no se haya previsto en el presente Decreto, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. El tratamiento de datos de este Registro se ajustará a lo que establece la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y al Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento que desarrolla esta Ley.

Disposición transitoria única.

Los procedimientos de selección de demandantes que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de este Decreto, seguirán su tramitación de acuerdo con la normativa vigente en el momento de inicio del procedimiento.

Disposición derogatoria única.

Queda expresamente derogado el Decreto 18/2000, de 11 de febrero, por el cual se regula el Procedimiento de Adjudicación de Viviendas de Protección Oficial, promovidas por el IBAVI y cuantas disposiciones de rango igual o inferior que se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero de Vivienda y Obras Públicas a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el correcto desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda.

Este Decreto entra en vigor el día siguiente a su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Información relacionada

Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única 2.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.

§ 13

Ley 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 44, de 26 de marzo de 2009
«BOE» núm. 121, de 19 de mayo de 2009
Última modificación: 30 de diciembre de 2011
Referencia: BOE-A-2009-8275

EL PRESIDENTE 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

El artículo 47 de la Constitución Española garantiza el derecho de las ciudadanas y los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Este derecho, sin embargo, no se limita a los muros que circunscriben la vivienda. La vivienda se extiende en el entorno inmediato, al barrio, a las calles y a los jardines, a los espacios públicos, al equipamiento colectivo, a las redes de trasporte. Se extiende, incluso, al lugar de trabajo, a la escuela, al espacio de compras cotidianas. La vivienda, por lo tanto, es también el barrio: el espacio colectivo donde habiten las personas. Esta ley parte de la premisa de que el derecho a la vivienda digna constitucionalmente reconocido se extiende de forma inseparable al derecho de disfrutar de un barrio igualmente digno, de un hábitat adecuado a las necesidades de la población.

Tradicionalmente en nuestros pueblos y ciudades, el espacio público –y los barrios por extensión– se ha concebido como el ámbito de la expresión y la apropiación social por excelencia, el espacio que les otorga identidad y carácter. Es el lugar que conserva la memoria y la identidad de sus habitantes. Desde el año 1975, en que se impulsaron por primera vez actuaciones para la rehabilitación de los barrios del centro histórico de Palma, la preocupación por asumir una vivienda digna, en el marco de un desarrollo urbano integral, ha ido en aumento.

Pese a esta voluntad, ciertos pueblos y barrios de las ciudades de las Illes no han tenido, en términos generales, una evolución suficientemente positiva debido a la existencia de diversas deficiencias sociales, económicas, ambientales, urbanísticas y arquitectónicas.

Estas deficiencias son la principal causa de que estos barrios sufran un proceso de degradación que tiene, entre otras, consecuencias como el mal estado de conservación de las edificaciones, el déficit de espacios públicos, la falta de dotación de equipamientos comunitarios, la concentración de grupos de ciudadanos con necesidades específicas y la falta de desarrollo económico.

Cuando las condiciones generales de habitabilidad son deficientes en una parte importante del tejido construido, se produce la progresiva degradación de los barrios, siendo necesaria la promoción de actuaciones públicas de fomento y regeneración de los espacios públicos y de las viviendas de los residentes habituales. Estas intervenciones tienen que ser adecuadas al valor patrimonial original del espacio y tienen que promover la utilización de materiales y mobiliario urbano de calidad. Al mismo tiempo, la programación de las intervenciones tiene que facilitar en primer lugar la recuperación y consolidación progresiva de espacios priorizando las calles o zonas más representativas o de mayor atractivo o utilidad para ir consolidando la revitalización del barrio. A continuación, esta revitalización se tiene que dirigir a las áreas complementarias para reforzar la consolidación de la rehabilitación y acotar de forma progresiva la extensión de las áreas marginales o degradadas.

Con el objetivo de consolidar políticas de marcado carácter social, arquitectónico y de sostenibilidad ambiental, mediante esta ley se pretende conseguir la reconducción de los procesos de degradación en los barrios de los municipios de las Illes Balears. Se fomenta la intervención integral de las administraciones públicas con el fin de dotar a los barrios y pueblos que presentan problemáticas específicas de mejoras a nivel social, económico, urbanístico, arquitectónico y de vivienda, y de contribuir con dichas actuaciones al bienestar de los ciudadanos y las ciudadanas que allí vivan.

La finalidad de la presente ley es, consecuentemente, la rehabilitación y la mejora de los pueblos y de los barrios de las ciudades de las Illes Balears, mediante la promoción y la ejecución de medidas que supongan una regeneración social, económica, urbanística, arquitectónica, de vivienda y de sostenibilidad. No obstante, resulta difícil que estas actuaciones sean sufragadas en su totalidad por las entidades locales, por lo que se pretende abordar un plan autonómico para la rehabilitación y mejora de los pueblos y las barriadas de nuestras islas, que permitirá que se puedan llevar a término los proyectos necesarios para la rehabilitación y mejora de las áreas objeto de degradación, y que se puedan abrir nuevos escenarios de habitabilidad y de calidad de vida.

Esta ley se dicta de acuerdo con el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, con la redacción que le da la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, que atribuye a nuestra comunidad autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Todo ello de acuerdo con lo que prevé el artículo 149.1.3 de la Constitución.

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de esta ley es establecer el marco normativo para una acción pública y complementaria entre la Administración de la comunidad autónoma y los municipios de las Illes Balears destinada a la rehabilitación y mejora de barrios susceptibles de ser considerados de atención especial de conformidad con lo que dispone el artículo 3 siguiente.

Artículo 2. *Principios informadores.*

Los principios inspiradores de esta ley son:

a) La promoción de la rehabilitación de uso residencial así como de la mejora del espacio urbano de los barrios de los municipios de las Illes Balears.

b) Favorecer la cohesión, la igualdad y el bienestar social de los residentes en los barrios.

c) Fomentar la dinamización económica y social de los barrios.

d) Estimular el desarrollo de acciones dirigidas a mejorar la situación ambiental así como la sostenibilidad de los tejidos urbanos.

e) Impulsar la acción coordinada entre la Administración de la comunidad autónoma y los ayuntamientos para la obertura de nuevos escenarios de habitabilidad y de calidad de vida.

f) La promoción de medidas dirigidas a desarrollar actuaciones integradas para la mejora física, social, económica y ambiental de los barrios.

Artículo 3. *Criterios por los que se determinará el carácter de atención especial de un barrio.*

A efectos de esta ley, son susceptibles de ser considerados de atención especial los barrios que se encuentran o se pueden encontrar, si no se actúa, en alguna de las situaciones siguientes:

a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística o ambiental motivada, entre otros factores, por la obsolescencia del parque edificado, su inadecuación a las necesidades de la población, la existencia de déficits en los servicios y las instalaciones de las viviendas, la falta de equipamientos y espacios públicos, la insuficiente calidad de la urbanización así como de los servicios públicos, o la degradación medioambiental de la zona, con especial atención a conjuntos declarados BIC u otra figura similar y al patrimonio histórico.

b) Una problemática demográfica causada por la pérdida o el envejecimiento de la población, o bien por un crecimiento demasiado acelerado que no pueda ser asumido desde el punto de vista urbanístico o de servicios.

c) La presencia de problemas económicos o sociales especialmente graves, como un bajo nivel educativo de la población, una elevada tasa de desempleo, un acusado grado de pobreza, la existencia de un nivel elevado de criminalidad, una débil tasa de actividad económica, un porcentaje significativo de población en riesgo de exclusión social o de personas que perciben pensiones asistenciales y pensiones no contributivas, entre otros aspectos.

d) Una persistencia de déficits sociales y urbanos importantes y una problemática de desarrollo social del barrio.

Artículo 4. *Medidas e instrumentos de intervención pública.*

1. En el marco de lo que dispone esta ley, se debe aprobar anualmente, mediante una resolución del consejero de Vivienda y Obras Públicas, la correspondiente convocatoria pública para la concesión de ayudas a los ayuntamientos de las Illes Balears para realizar actuaciones de rehabilitación y mejora de barrios enclavados en sus respectivos municipios, cuyas situaciones los hagan susceptibles de ser considerados de atención especial.

2. Sin perjuicio de las medidas de fomento que se prevén en el punto anterior, el Gobierno de las Illes Balears puede establecer, si es oportuno, otras fórmulas de intervención, con la participación de las entidades locales de las Illes Balears, para articular la contribución técnica, material y financiera de la Administración de la comunidad autónoma a la consecución de las finalidades de esta norma.

Artículo 5. *Destinatarios de las medidas de fomento.*

Pueden ser beneficiarios de las ayudas a las que se refiere el punto 1 del artículo anterior los ayuntamientos y los consorcios regulados en el punto 2 del artículo 15 de esta ley que, en el marco de la convocatoria correspondiente, lo soliciten, directamente o mediante las fórmulas de colaboración que establece la disposición adicional primera siguiente, y presenten proyectos de intervención integral en barrios, el contenido mínimo de los cuales se debe ajustar a lo que establece el artículo 8 de esta ley.

Articulo 6. *Criterios para determinar los proyectos que se deben financiar.*

1. El procedimiento para la evaluación de los proyectos de intervención que presenten los ayuntamientos y la consecuente selección de éstos como beneficiarios de las ayudas públicas, en el marco de la convocatoria, se realizan en régimen de concurrencia competitiva, respetando un equilibrio en la distribución territorial.

2. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas, en colaboración con las Consejerías competentes en materia de medio ambiente, ordenación del territorio, asuntos sociales, así como con los consejos insulares y la FELIB, establecerá los criterios objetivos o de preferencia que deben regir el otorgamiento de las ayudas. La convocatoria anual fijará estos criterios, teniendo en cuenta que las solicitudes con problemática social reconocida serán preferentes a la hora de otorgar las ayudas.

Artículo 7. *Actuaciones susceptibles de ser financiadas.*

1. Los proyectos de intervención para la rehabilitación y mejora de barrios susceptibles de recibir financiación deben abarcar actuaciones en algunos de los ámbitos siguientes:

– Ámbito urbanístico.
– Ámbito arquitectónico y de vivienda.
– Ámbito económico.
– Ámbito social.

2. A título meramente enunciativo, y en el ámbito urbanístico, son actuaciones capaces de ser financiadas las siguientes:

a) Propuestas de planeamiento para eliminar las carencias del barrio o pueblo.
b) Urbanización o reurbanización para la mejora de las zonas urbanas públicas, dotación de los espacios libres públicos y equipamientos públicos.
c) Implantación, renovación y mejora de les redes infraestructurales básicas, con especial atención al soterramiento de les redes de servicios de telefonía y de electricidad, así como la introducción de las tecnologías de la información en los edificios y espacios urbanos.
d) Mejora de la accesibilidad, tanto en lo referente al espacio y a los edificios públicos, como a los bienes de interés cultural.
e) Provisión de equipamientos para uso colectivo.
f) Fomento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, especialmente en lo referente a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el reciclaje de residuos.
g) Reducción de la polución ambiental, incluidas las contaminaciones acústica y lumínica.
h) Mejora del transporte público para facilitar la comunicación entre el barrio y el resto del núcleo urbano.
i) Eliminación de barreras arquitectónicas.

3. Entre otras, las actuaciones que, desde un ámbito arquitectónico y de vivienda, pueden ser susceptibles de recibir financiación son las que se especifican a continuación:

a) Fomentar políticas de rehabilitación de edificios, fachadas y viviendas.
b) Proceder a la tramitación de un área de rehabilitación integral (ARI) o de un área de renovación urbana (ARU).
c) Impulsar la oferta de viviendas en régimen de alquiler o de alquiler con opción de compra, de acuerdo a las necesidades de la población.
d) Fomentar la construcción de viviendas de protección oficial con el concurso de la iniciativa privada o con los propios medios municipales.
e) Desarrollar ayudas para favorecer la emancipación de los jóvenes.
f) Promover la incorporación de tecnologías de la información en los edificios y el fomento de medidas de eficiencia energética, ahorro en el consumo de agua y reciclaje de residuos en las edificaciones.
g) Mejorar y poner en valor los centros históricos y los barrios que reúnen valores patrimoniales.

4. En el ámbito económico, las actuaciones que pueden ser objeto de financiación son las siguientes:

a) Favorecer la implantación de actividades económicas estables así como el acceso a infraestructuras de formación ocupacional i educación permanente con el objetivo de conseguir la inserción laboral de parados.
b) Fomentar la participación de la iniciativa privada en la recuperación de estos barrios de los municipios, facilitar la conservación y potenciar la implantación de la pequeña empresa de proximidad integrada en la trama urbana.

5. En el ámbito social, las actuaciones que pueden ser objeto de financiación son las siguientes:

a) Actuaciones de promoción social que beneficien a los colectivos desfavorecidos de la zona.

b) Actuaciones a favor de la equidad de género y la conciliación entre la vida laboral y la familiar en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.

c) Determinar el marco institucional y de participación ciudadana para el despliegue de las actuaciones, y cualquier otra circunstancia que se considere necesaria para que se pueda cumplir la propuesta del proyecto. Asimismo, en los proyectos se debe indicar si existen otras intervenciones públicas en curso o proyectadas en el mismo ámbito.

Artículo 8. *Contenido mínimo de los proyectos.*

Los proyectos para los que se solicita la ayuda tendrán que contener como mínimo:

a) La delimitación del área en la que se quiere intervenir.

b) El análisis de la situación actual del barrio así como la propuesta de actuación, según lo que disponen los siguientes artículos.

c) La valoración de la necesidad de la actuación y los requerimientos de mantenimiento.

d) El calendario de despliegue.

e) La indicación de otras intervenciones públicas posibles en curso o proyectadas en el mismo ámbito y los recursos previstos con la aportación que se prevé de cada una de ellas.

f) Las repercusiones del proyecto en la planificación urbanística y sectorial.

Artículo 9. *Análisis del estado actual.*

El análisis del estado actual del barrio del municipio en el que se pretenda intervenir incluirá una memoria descriptiva y unos planos del estado actual, donde se concretarán, entre otros, los siguientes aspectos:

1. El estado de ejecución del planeamiento vigente.

2. Un análisis urbanístico pormenorizado de las carencias del barrio de la ciudad o del pueblo.

3. Un análisis arquitectónico donde se concrete el grado de adecuación de la edificación a las necesidades de la población residente.

4. El estudio del mercado de vivienda, indicando el grado de adecuación de la oferta a la demanda de viviendas.

5. Un análisis social, que incluirá el estudio de la situación demográfica y social del barrio, con especial acento en la descripción de los grupos de población en situación de desventaja social, el nivel conseguido en la igualdad de género, la evaluación de los grupos sociales con riesgos de exclusión social, la inmigración, la población dependiente así como las personas que requieren ayudas asistenciales.

6. Un análisis detallado de la situación económica del barrio, referente tanto a la oferta y la demanda de trabajo como a la distribución y localización de la actividad económica.

7. Un estudio de la situación del sector desde la perspectiva ambiental y de sostenibilidad.

Artículo 10. *La propuesta de actuación.*

La propuesta de actuación tendrá que incluir la estrategia social, económica, urbanística, arquitectónica y de vivienda, con comentarios sobre las actuaciones de rehabilitación y mejora que se pretenden llevar a cabo. Esta propuesta incluirá una memoria justificativa y unos planos resumen donde se detallaran los aspectos siguientes:

1. Actuaciones de carácter urbanístico, como las dirigidas a la mejora del espacio público, la provisión de equipamientos y zonas verdes, la implantación y la renovación de las redes infraestructurales, la mejora de la accesibilidad, y el fomento de la sostenibilidad y la eficiencia energética y ambiental del desarrollo urbano.

2. Actuaciones a nivel arquitectónico dirigidas, entre otras, a fomentar políticas de rehabilitación de edificios así como a proceder, si es necesario, a la tramitación de un área de rehabilitación integral (ARI) o de un área de renovación urbana (ARU). Estas actuaciones podrán promover, asimismo, la incorporación de tecnologías de la información a los edificios y el fomento de medidas de eficiencia energética, ahorro en el consumo de agua y reciclaje de residuos en las edificaciones.

3. Actuaciones a nivel de vivienda, como las dirigidas al fomento del alquiler y del alquiler con opción de compra y la construcción de viviendas de protección oficial. Se pondrá especial atención en las actuaciones dirigidas a la población joven, a los grupos económicamente desfavorecidos, así como a la población dependiente.

4. Actuaciones a nivel económico y social, como actuaciones de promoción social que beneficien a los colectivos desfavorecidos, fomento de la equiparación en el acceso a los servicios públicos, desarrollo de programas que comporten una mejora social y económica del barrio de la ciudad o del pueblo, facilidades para la implantación de actividades económicas estables, así como para el desarrollo del mercado laboral local, con especial atención a la inserción laboral de los desocupados.

5. Actuaciones para la equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.

6. Actuaciones dirigidas al fomento de participación ciudadana en el desarrollo de las actuaciones.

7. Asimismo, las propuestas tendrán que indicar si hay otras intervenciones públicas en curso o proyectadas en el mismo ámbito y promover la coordinación de las mismas con las propuestas en el proyecto.

Artículo 11. *Solicitud de asistencia técnica.*

Los municipios pueden solicitar la asistencia técnica a la Administración de la comunidad autónoma para elaborar los proyectos.

Artículo 12. *Determinación de los proyectos que se tienen que financiar.*

1. Se crea una comisión evaluadora cuya composición y funcionamiento se tienen que determinar en la convocatoria anual, con atribuciones para proponer al consejero de Vivienda y Obras Públicas, en el marco de cada convocatoria, los proyectos de intervención que se tienen que financiar, los beneficiarios de las ayudas que se tienen que otorgar y la cuantía de estas ayudas dentro de los márgenes que establece el siguiente artículo.

2. El consejero de Vivienda y Obras Públicas, atendida la propuesta formulada por la comisión, resolverá. Si ésta introduce alguna variación respecto de la propuesta de la comisión, debe hacerlo de forma razonada.

Artículo 13. *Fijación de la cuantía de la financiación aplicable a los proyectos seleccionados.*

1. La contribución financiera de la Administración de la comunidad autónoma a los municipios para la ejecución de los proyectos seleccionados se establece en cada caso en la resolución del consejero de Vivienda y Obras Públicas. Los municipios de menos población y, en todo caso, los de menos de 20.000 habitantes, deben ser objeto de consideración preferente a la hora de fijar el porcentaje de contribución financiera por parte de la Administración de la comunidad autónoma, que tiene que representar como mínimo el 40% y como máximo el 90% del presupuesto global del proyecto, según los criterios que se determinen en la convocatoria correspondiente.

2. La contribución a la que se refiere el apartado anterior es de carácter económico, si bien, si así lo piden los ayuntamientos beneficiarios, puede constituir también, total o parcialmente, en la práctica por la Administración de la comunidad autónoma o por sus entes dependientes, actuaciones materiales o de prestación de servicios comprendidos en los proyectos seleccionados.

Artículo 14. *Calificación de atención especial del barrio.*

1. La resolución de adjudicación de la subvención comportará la calificación de atención especial del barrio durante el desarrollo de la intervención.

2. Los proyectos que cumplan con todos los requisitos de la convocatoria de subvenciones y no obtengan subvención por falta de disponibilidades presupuestarias, podrán ser calificados de barrios de atención especial. Esta calificación deberá ser tenida en cuenta en la siguiente convocatoria de subvenciones en la elaboración de los criterios de preferencia.

3. La elección de un proyecto podrá llevar implícita, si es necesario, la tramitación frente al Ministerio de la Vivienda para la declaración de ARI o ARU.

Artículo 15. *Ejecución de los proyectos financiados.*

1. Los proyectos objeto de subvención serán ejecutados por el ayuntamiento. No obstante, a solicitud de éste, podrán ser ejecutados, si es necesario, total o parcialmente, por el Gobierno de las Illes Balears o por sus entes instrumentales.

2. También se podrán crear consorcios entre el Gobierno de las Illes Balears y los ayuntamientos respectivos para la ejecución y gestión de los proyectos de rehabilitación y mejora que cuenten con subvenciones otorgadas en base a esta ley. Asimismo, podrán formar parte de los consorcios otras administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro que participen en el proyecto de rehabilitación y mejora del barrio o pueblo correspondiente.

Artículo 16. *Compatibilidad.*

La percepción de ayudas de la Administración de la comunidad autónoma para la financiación de los proyectos de intervención seleccionados en el marco de las correspondientes convocatorias públicas a las que se refiere esta ley, es compatible con la asignación de otros fondos públicos o privados para la ejecución de los mismos proyectos, siempre que se supere el coste total.

Artículo 17. *Pago de la subvención.*

1. Con carácter general, el importe de las subvenciones se debe abonar una vez justificado el cumplimiento de la finalidad para la cual se concedieron.

2. Se podrán hacer anticipos de pago de las subvenciones concedidas, con la exigencia, si procede, de las garantías oportunas, y en los casos previstos en el artículo 37 del Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de subvenciones.

3. El justificante de la aplicación del fondo se ajustará a lo que dispone el artículo 39 del Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre.

Artículo 18. *Información y difusión.*

Los proyectos financiados mediante las subvenciones dirigidas a la rehabilitación y mejora de los barrios de los municipios de las Illes Balears creadas en base a la presente ley, deben hacer constar que tienen financiación del Gobierno de las Illes Balears, a través de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas. En caso de actuaciones cofinanciadas por los programas de ayuda estatales o por los fondos estructurales de la Unión Europea también será necesario mencionarlas.

Disposición adicional primera.

Los municipios podrán ejercer las iniciativas y funciones establecidas en esta ley directamente o mediante la asociación o la colaboración con otros municipios u otras entidades locales de las Illes Balears.

Disposición adicional segunda.

(Derogada)

Disposición adicional tercera.

El contenido de esta ley constituirá las bases reguladoras de la actuación de fomento prevista, la cual se deberá desarrollar anualmente mediante la correspondiente convocatoria.

La convocatoria se regirá por lo que se dispone en esta ley, y tan solo en los aspectos no previstos se regirá por lo que dispone el texto refundido de la Ley de subvenciones, aprobado por el Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre.

Disposición adicional cuarta.

Los principios de complementariedad y de coordinación, en coherencia con los objetivos previstos en esta ley, deben informar todas las actuaciones que desarrollen las consejerías de la Administración de la comunidad autónoma, en el marco de las respectivas competencias orgánicas, en el ámbito de la rehabilitación y mejora de barrios considerados de atención especial.

Disposición final primera.

Se autoriza al Gobierno de las Illes Balears a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

Disposición final segunda.

Esta ley entra en vigor el día siguiente de su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

§ 14

Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 35, de 21 de marzo de 1989
Última modificación: 13 de noviembre de 2021
Referencia: BOIB-i-1989-90253

La constitución de las fianzas de arrendamiento fue establecida como una exigencia del propietario de fincas urbanas al arrendatario, para que respondiera con la misma de los desperfectos ocasionados en la vivienda que tenía arrendada. Al regularse mediante Ley la relación entre arrendador y arrendatario, el Estado en defensa del arrendatario exigió que la fianza fuera constituida por el arrendador en un Organismo Público, garantizando así la devolución al arrendatario cuando se produjera la rescisión o resolución del contrato de vivienda. Esta competencia de recaudar las fianzas de arrendamiento fue asignada al Organismo que a su vez fuera el competente en el fomento y financiación de la vivienda, atribuyéndole la facultad de destinar parte del importe recaudado en la financiación de viviendas públicas.

La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos establece en su artículo 105, que todo arrendador tiene la obligación de exigir al arrendatario una fianza, que será comprensiva de un mes de renta si se trata de una vivienda, y dos meses si el objeto de arrendamiento fuera un local comercial o una vivienda amueblada. Para el desarrollo de este precepto general, recogido en toda la legislación española sobre arrendamiento se dictó el Decreto de 11 de marzo de 1949, que modifica y deroga el de 26 de octubre de 1939, sobre fianzas de arrendamiento, y cuya vigencia está plenamente establecida en la Disposición Final 2.ª de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

El mencionado Decreto, además de regular el depósito de las fianzas de alquiler de viviendas o locales de negocios, amplió su obligación a las empresas de suministros o servicios complementarios de la vivienda (agua, gas, electricidad, butano, teléfono, etc.) estableciendo, al mismo tiempo, el papel de fianzas sus formas y clases.

Por último, y para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Decreto, se creó la Inspección de fianzas, encargadas de cuidar el fraude en la constitución o depósito de las fianzas.

Transferidas las competencias en materia de vivienda a esta Comunidad Autónoma mediante el Real Decreto 1479/1984, de 20 de junio, y creado por Decreto 113/1986, de 30 de diciembre, el Instituto Balear de la Vivienda, a quien se ha atribuido por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de marzo de 1987, la gestión de las fianzas sobre arrendamientos y la disposición del saldo de las mismas en los términos establecidos en la legislación vigente, parece el momento oportuno de adecuar la legislación en esta materia a la

organización interna de la Comunidad Autónoma a la existencia del I.B.A.V.I. como entidad pública encargada de la gestión y promoción de la vivienda pública.

Por todo ello, a propuesta del Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consell de Govern en su sesión del día 22 de febrero de 1989,

Decreto:

Artículo 1.

(Derogado)

Artículo 2.

(Derogado)

Artículo 3.

(Derogado)

Artículo 4.

(Derogado)

Artículo 5.

En los casos de empresas suministradoras de fluido eléctrico, agua, gas u otros de análogos, cualquiera que sea el número de sus abonados e importancia de los núcleos de población donde radiquen sus distintos centros, el depósito de la fianza se podrá realizar mediante la imposición directa, ante el ente al que la comunidad autónoma haya atribuido o atribuya la gestión del 90% del volumen total de las fianzas que tenga en su poder y las que sucesivamente se constituyan, reservándose la empresa el 10% restante para la devolución de las fianzas que aisladamente le sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas estén afectas.

Pueden también acogerse a este régimen concertado los propietarios de fincas urbanas cuyas fianzas supongan un volumen superior a 3.000,00 euros, que impondrán directamente el 90% del valor global de las fianzas de cada finca, especificando claramente a cuál corresponde y reservándose el 10% restante para atender las posibles devoluciones o liquidaciones.

Las empresas o los propietarios que se hallen concertados por este sistema no podrán pedir la devolución parcial del depósito constituido hasta realizarse la liquidación anual.

Artículo 6.

Para que esta modalidad pueda ser utilizada, es preciso solicitarlo al IBAVI o al ente que tenga atribuida su gestión mediante una instancia acompañada de la documentación que acredite los requisitos mencionados y de una declaración en la que expresamente se autorice para realizar cuantas comprobaciones estime convenientes respecto a la cuantía y el número de fianzas constituidas.

El IBAVI o el organismo al que se haya atribuido o se atribuya su gestión puede conceder o denegar libremente la petición, en atención a la garantía que la empresa y los particulares ofrezcan y a las condiciones particulares que concurran.

En todo caso, la solicitud es obligatoria para las empresas que tengan un volumen de fianzas superior a 60.000,00 euros.

Artículo 7.

Durante el mes de enero de cada año natural, las empresas y los particulares que se encuentren acogidos al régimen de concierto formularán ante el IBAVI o el organismo o ente al que se haya atribuido o se atribuya su gestión, un estado demostrativo de las fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo, acompañado de las relaciones nominales de unas y de otras.

Si el saldo resultante representara un exceso de las fianzas constituidas sobre las devueltas, se realizará el ingreso del 90% correspondiente. En caso contrario, se hará entrega del importe.

Artículo 8.

El saldo de las cuentas del depósito de la fianza tiene que alcanzar como mínimo el 20% de las cuentas que reflejen las fianzas depositadas.

El importe del saldo no dispuesto será destinado por el ente competente a la devolución de las fianzas vencidas y a los saldos negativos de los conciertos.

Artículo 9.

(Derogado)

Artículo 10.

(Derogado)

Artículo 11.

(Derogado)

Disposición transitoria primera.

(Derogada)

Disposición transitoria segunda.

(Derogada)

Disposición transitoria tercera.

(Derogada)

Disposición final primera.

(Derogada)

Disposición final segunda.

Se faculta al Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio para que dicte cuantas disposiciones fueran necesarias en aplicación y desarrollo del presente Decreto que entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOCAIB.

§ 15

Decreto 17/2016, de 8 de abril, por el que se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Islas Baleares

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 45, de 9 de abril de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOIB-i-2016-90401

Este decreto se dicta al amparo de la competencia exclusiva que la Comunidad Autónoma tiene en materia de vivienda, de acuerdo con el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, según su redacción por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero.

El marco legal autonómico que incide en este decreto es el artículo 118.7 de la Ley2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, que dispone que las personas propietarias de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva obligadas a la realización del informe de evaluación de edificios, en adelante el informe, regulado por este artículo, presentarán una copia al ayuntamiento para que este lo remita a la consejería competente en materia de vivienda, para que la información que contenga se incorpore al Registro de Informes de Evaluación de Edificios, en adelante el Registro. Esto mismo será de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes que se hayan derivado de la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

A tal efecto, la disposición adicional décima de la Ley 2/2014 ordena que en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la Ley, el Gobierno de las Illes Balears, mediante decreto, creará el Registro de Informes de Evaluación de Edificios y regulará su organización y funcionamiento.

Este decreto se dicta en desarrollo de esta norma legal.

Por otro lado, el marco normativo estatal que también incide en este decreto es el artículo 29.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dispone que los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe que regula este artículo remitirán una copia al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con la finalidad de que esta información forme parte de un registro integrado único. La misma regla es aplicable en relación al informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en que el informe integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2 de este artículo, y siempre que de este último se derive la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

Este registro, en el ámbito autonómico, es el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Illes Balears, que crea y regula este decreto.

En este mismo sentido, el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la

Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016, dedica el capítulo VIII al Programa de Ayuda a la Implantación del Informe que, de acuerdo con el artículo 33.1, tiene por objeto el impulso a la implantación y generalización del informe que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los edificios, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de los honorarios profesionales meritados para la emisión del informe.

Con esta finalidad, el artículo 33.2 de este real decreto establece que el informe contendrá, de forma detallada, los aspectos que figuran en el anexo 2, en relación al análisis del estado de conservación del edificio, la determinación de si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y la certificación de la eficiencia energética.

Según el artículo 34 de este real decreto, pueden ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial que dispongan del informe antes de que acabe el año 2016.

Finalmente, de acuerdo con el artículo 36 de este real decreto, para la obtención de la ayuda se presentará el informe con el alcance y contenido que figura en el anexo 2 de este real decreto, debidamente suscrito por un técnico o técnica competente.

Por ello, como un objetivo de este decreto, se unifica el contenido del informe en todo el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears, mediante una remisión normativa al modelo de informe que prevé el anexo 2 del Real Decreto 233/2013 mencionado o, en su caso, al modelo de la norma que lo sustituya.

El objetivo principal de este decreto es crear y regular el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Illes Balears, con la finalidad de que esta información forme parte de un registro integrado único autonómico que exige la legislación básica del Estado y también la legislación autonómica. A estos efectos, el técnico o técnica competente elaborará el informe mediante la aplicación informática de la página web «https://iee.fomento.gob.es/» del Ministerio de Fomento o la que la sustituya, ajustándose al modelo de informe que figura en esta, y lo entregará en formato digital a la persona propietaria única o a la comunidad de personas propietarias del edificio, mediante la entrega de un archivo del informe firmado en formato PDF y otro en formato de exportación digital que genera la aplicación informática del Ministerio de Fomento, para que los presenten al ayuntamiento con la solicitud de inscripción. El ayuntamiento asentará el informe directamente en el Registro, mediante la plataforma digital de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad.

Transitoriamente, hasta que no se publique la plataforma digital de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, el ayuntamiento remitirá a la Consejería el informe presentado en formato digital en los mencionados archivos.

El Decreto 8/2015, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se determina la composición del Gobierno y se establece la estructura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, incluye a la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad. El artículo 2.9 d del Decreto 24/2015, de 7 de agosto, de la presidenta de las Illes Balears por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, establece que la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que depende de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, ejerce sus competencias en los siguientes ámbitos materiales: fomento de la rehabilitación de inmuebles, viviendas de protección oficial, supresión de barreras arquitectónicas, control de la calidad de la edificación y arquitectura: proyectos y valoraciones.

Por todo ello, de acuerdo con el artículo 38.1 de la Ley 4/2001, de 14 de marzo, del Gobierno de las Illes Balears, de acuerdo con el Consejo Consultivo, a propuesta del consejero de Territorio, Energía y Movilidad, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión de 8 de abril de 2016,

DECRETO

Artículo 1. *Objeto del Decreto.*

Este decreto tiene por objeto crear y regular el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Illes Balears que prevén el artículo 118.7 y la disposición adicional décima de

la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, en relación con el artículo 29.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 2. *Modelo del informe.*

El alcance y contenido del informe de evaluación de edificios, en adelante el informe, será el establecido en el artículo 118.4 la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, y se ajustará al modelo del anexo 2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016, o, en su caso, al modelo de informe de la norma que lo sustituya.

Artículo 3. *Creación del Registro.*

Se crea el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Illes Balears, en adelante el Registro, de acuerdo con la regulación establecida en este decreto, con la finalidad de que esta información forme parte de un registro integrado único e informatizado, de carácter administrativo, autonómico y público, para poder consultar la información que figura en el mismo.

Artículo 4. *Adscripción orgánica.*

El Registro está bajo la dependencia orgánica de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, mediante su adscripción a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Artículo 5. *Actos registrales.*

Se inscribirán en el Registro los informes con resultado favorable; los informes con resultado desfavorable, con la descripción de las deficiencias observadas, las posibles causas y las medidas de subsanación recomendadas; y los informes que acrediten la realización de las obras correspondientes que se hayan derivado de la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el edificio.

Artículo 6. *Contenido de la inscripción.*

El asentamiento de la inscripción en el Registro contendrá todos los datos que deriven del alcance y el contenido de los actos registrales mencionados en el artículo 5.

Artículo 7. *Elaboración y firma del informe.*

El técnico o técnica competente elaborará el informe mediante la aplicación informática de la página web «https://iee.fomento.gob.es» del Ministerio de Fomento o la que la sustituya, ajustándose al modelo de informe que figura, y la suscribirá con firma electrónica.

Artículo 8. *Entrega en formato digital.*

El técnico o técnica competente entregará el informe a la persona propietaria única o a la comunidad de personas propietarias del edificio, mediante un archivo del informe firmado en formato PDF y otro en formato de exportación digital que genera la aplicación informática del Ministerio de Fomento.

Artículo 9. *Presentación del informe.*

La persona propietaria única o la comunidad de personas propietarias del edificio presentará al ayuntamiento la solicitud de inscripción y el informe en formato digital en los archivos mencionados en el artículo 8, en el plazo de un mes desde la fecha de la emisión del informe.

Artículo 10. *Asentamiento directo.*

El ayuntamiento asentará el informe directamente en el Registro mediante la plataforma digital de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, en el plazo de un mes desde que le presenten la solicitud de inscripción y el informe.

Artículo 11. *Subsanación de deficiencias.*

Si la solicitud de inscripción y el informe no cumplen los requisitos que establece el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y los que exige este decreto y la normativa específica aplicable, se requerirá a la persona interesada para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su petición, y se dictará y notificará la resolución que declare el desistimiento de acuerdo con el artículo 42 de esta ley.

Artículo 12. *Resolución expresa.*

En los términos establecidos en este decreto y la normativa específica aplicable, la persona titular de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda dictará la resolución expresa sobre la solicitud de inscripción del informe y la notificará a la persona interesada, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud de inscripción y el informe al ayuntamiento.

Artículo 13. *Silencio administrativo.*

El vencimiento de este plazo máximo sin que se haya notificado la resolución expresa legitima a la persona interesada que haya presentado la solicitud de inscripción y el informe para entenderla estimada por silencio administrativo, sin perjuicio de que la Administración autonómica tenga que dictar la resolución expresa posterior, tal y como prevé el artículo 43.3. de la Ley 30/1992.

Artículo 14. *Recurso de alzada.*

La resolución sobre la solicitud de inscripción del informe en el Registro, que no agota la vía administrativa, puede ser recurrida en alzada ante el consejero de Territorio, Energía y Movilidad, dentro del plazo de un mes si la resolución es expresa, o de tres meses si no lo es, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley 30/92.

Artículo 15. *Información general.*

Se puede consultar, a través de la plataforma digital de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, la información general que figure en el Registro sobre el emplazamiento del edificio, el hecho de si dispone o no del informe y, en su caso, la fecha de este y la periodicidad con que se tiene que someter a la evaluación.

Artículo 16. *Información específica.*

Las personas interesadas que tengan un interés legítimo pueden consultar, previa solicitud, la información específica que figure en el Registro sobre el resto de datos de un edificio determinado, en los términos previstos en el artículo 38 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y en los artículos 35 h y 37 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición adicional única. *Datos de carácter personal.*

En el tratamiento y la publicidad de los datos de carácter personal que se incluyan en el Registro se atenderán las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

Disposición transitoria única. *Remisión del informe.*

Hasta que no se publique la plataforma digital de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, el ayuntamiento remitirá a la Consejería el informe presentado en formato digital en los archivos mencionados en el artículo 8.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se faculta al consejero de Territorio, Energía y Movilidad para dictar las disposiciones generales que sean necesarias para desarrollar este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre Ref. BOE-A-1992-26318. ha sido derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.

§ 16

Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cedulas de habitabilidad

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 151, de 6 de diciembre de 1997
Última modificación: 3 de octubre de 2023
Referencia: BOIB-i-1997-90261

I. Por Decreto 111/1986, de 18 de diciembre la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares reguló las condiciones higiénicas y normas de habitabilidad en edificios, viviendas o locales (BOCAIB N.º 12, DE 27/01/1987), en ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 10.3 del Estatuto de Autonomía para las Islas Baleares.

Dicha normativa supuso una notable mejora en las condiciones higiénicas mínimas y normas de habitabilidad que se exigían hasta ese momento, a nivel de todo el Estado, y que tienen su origen en la Orden de 29 de febrero de 1944, a la que se adicionan numerosas disposiciones complementarias o modificadoras, dando lugar a una dispersa normativa de difícil interpretación.

II. Por Decreto 112/1986, de 18 de diciembre, la Comunidad Autónoma ha regulado la expedición de Cédulas de Habitabilidad (BOCAIB n.º 8, 17.01.87), que posteriormente ha sido modificado por el Decreto 3/1988, de 28 de enero (BOCAIB n.º 17, 09.02.88).

Dicho Decreto supuso, también, una notable mejora en el estado de nuestra legislación sobre la materia, al simplificar la tramitación y unificar la dispersa normativa vigente, que arranca con la Orden Ministerial de 16 de Marzo de 1937, que crea la Cédula de Habitabilidad, hasta llegar a la promulgación de los Decreto antes citados.

La fecha de entrada en vigor de la citada normativa, el 1 de Marzo de 1987, supone una importante referencia que se adopta en el presente Decreto para la regulación del otorgamiento de cédulas de habitabilidad en los casos que se definen, en el mismo, de carencia.

III. Por Ley 9/1990, de 27 de Junio, se atribuyeron Competencias a los Consejos Insulares en materia de Urbanismo y Habitabilidad de los edificios, viviendas, alojamientos turísticos y locales, radicados en su propio ámbito territorial, por lo que es necesario la adaptación de las previsiones contenidas en el Decreto 112/1986, relativas a los órganos competentes en materia de cédulas de habitabilidad, al proceso de transferencias realizado a favor de los Consejos Insulares.

IV. La entrada en vigor de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo común, ha supuesto una profunda reforma en el ámbito del procedimiento administrativo, introduciendo un nuevo concepto sobre la relación de la Administración con el ciudadano y superando la doctrina del llamado silencio administrativo negativo, con una regulación que establece la obligación de

la Administración de resolver en un determinado plazo, cuando la norma del procedimiento no fije un plazo especial, así como los efectos positivos de la falta de resolución, a través de la doctrina de los actos presuntos (art. 43) y su certificación (art. 44).

V. La experiencia acumulada desde la entrada en vigor de los Decretos 111/1986, y 112/1986, así como la promulgación, por un lado, de la Ley autonómica 9/1990 y, por otra, de la Ley Estatal 30/1992, hacen necesaria la modificación de las disposiciones antes citadas para su adaptación al proceso de transferencias a los Consejos Insulares, al procedimiento administrativo previsto en la Ley 30/ 1992 y a la práctica diaria, estimando oportuna la unificación de los Decretos, por su íntima relación, en una sola norma reglamentaria que deroga ambas disposiciones, habida cuenta la profundidad de las modificaciones y los preceptos aceptados.

Otras modificaciones introducidas por el presente Decreto tienen por objeto la simplificación de las condiciones de dimensionamiento, higiene, e instalaciones de las viviendas.

La Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística obliga a la obtención de las cédulas de habitabilidad para viviendas, locales de trabajo y demás edificaciones que sean susceptibles de albergar personas. Con ello se pretende conseguir los objetivos de protección de la legalidad urbanística vigente y el establecimiento de una eficaz disciplina. Sin embargo, es frecuente que los locales que formen parte de un edificio recién construido no tengan un uso todavía definido, por lo que se considera que sólo deben regularse los mínimos imprescindibles. Su uso posterior deberá ser regulado por las disposiciones específicas que los Organismos competentes verificarán para las oportunas licencias de apertura. Igualmente, cualquier edificio residencial no incluido en el concepto de edificio de viviendas se regulará conforme a lo dispuesto por los correspondientes Organismos competentes, sin perjuicio de la exigencia del cumplimiento de las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones establecidas en este Decreto, cuando no exista dicha reglamentación específica.

VI. El presente Decreto consta de una exposición de motivos y catorce artículos, divididos en un título preliminar y dos títulos, así como dos disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y dos finales.

En materia de cédulas de habitabilidad, la novedad a destacar es la adaptación del procedimiento de otorgamiento de las cédulas a la Ley 30/1992, con aplicación de la doctrina de los actos administrativos presuntos y la posibilidad de solicitar la certificación de los mismos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, con el informe de la Secretaría General Técnica y previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de dí 21 de noviembre de 1997, decreto:

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito.*

Es objeto del presente Decreto establecer, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, las condiciones mínimas de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas, las cuales se definen en los anexos I y II de este Decreto, así como regular el procedimiento para la obtención de las cédulas de habitabilidad de las viviendas, de los locales y de otros edificios distintos a los anteriores destinados a albergar personas.

Artículo 2. *Normativa específica.*

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, deberá cumplirse el Código Técnico de la Edificación para todas las exigencias que esta norma regula y que no estén especificadas en el presente Decreto.

Asimismo, deberá cumplirse la normativa específica que apruebe la Comunidad Autónoma, o el respectivo Ayuntamiento por vía de planeamiento y/o ordenanzas, así como, los Consejos Insulares en el ámbito de sus competencias.

TITULO PRIMERO

De las condiciones que deben cumplir viviendas, locales y demás edificios destinados a albergar personas

Artículo 3. *Definiciones.*

3.1 Se entiende por vivienda todo espacio cerrado, continuo o discontinuo, destinado a morada humana.

3.2 Son locales aquellos espacios no destinados a morada humana que pueden albergar personas y en los que se realicen, entre otras, funciones de negocio, de trabajo o industria en general así como recreativas, deportivas y de reunión.

3.3 Serán edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas los alojamientos turísticos en sus distintos tipos y categorías así como todo conjunto de habitaciones o alojamientos con servicios comunes cuya explotación se realice en conjunto, bajo un mismo control jurídico y administrativo, generalmente regulados por disposiciones específicas de los correspondientes Organismos competentes.

Artículo 4. *Condiciones a cumplir.*

4.1 Las viviendas que sean resultantes de obras de nueva planta, de ampliación o de un cambio de uso, deberán cumplir las condiciones del anexo I.

Cuando, en una vivienda existente, se realicen obras que afecten a su distribución en un 60% de su superficie útil, sea modificándola o sea reconstruyéndola, deberán cumplirse las condiciones del cuadro del punto a) del apartado III del anexo I, pudiendo aceptarse las alturas libres existentes siempre que no sean inferiores a las establecidas como mínimas en el cuadro del punto a) del apartado III del anexo II.

4.2 Las viviendas existentes, sean o no objeto de obras que no estén incluidas en el apartado anterior, deberán adaptarse a las condiciones contenidas en el anexo II.

4.3 Los locales definidos en el apartado 3.2 del artículo anterior deberán tener una altura libre mínima de 2,50 m.cuando sean de nueva planta y de 2,40 m. cuando sean locales existentes, admitiéndose en ambos casos altillos de entreplanta con una altura libre no inferior a 2,20 m. Deberán disponer como mínimo de las instalaciones para la conexión de los aparatos de un aseo el cual deberá cumplir, en su caso, las condiciones mínimas exigidas para esta dependencia en los anexos I o II de este Decreto –según que las actuaciones sean similares a las descritas para las viviendas en los apartados 4.1 o 4.2, respectivamente– en cuanto a equipo sanitario, superficies y dimensiones. Otras condiciones distintas a los mínimos establecidos en este apartado serán objeto de regulación por los Organismos competentes en función del uso propio del local.

4.4 Los edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas definidos en el apartado 3.3, del artículo anterior deberán cumplir las exigencias establecidas en las disposiciones específicas que las regulen. En el caso de edificios residenciales para los que no exista dicha reglamentación específica, serán de aplicación las condiciones definidas en los anexos I y II de este Decreto.

Artículo 5. *Ocupantes.*

5.1 El número de ocupantes de una vivienda se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) El número de ocupantes será igual a la totalidad de plazas ubicadas en los dormitorios que cumplan las condiciones establecidas en el anexo correspondiente.

b) Se computarán dos plazas para un dormitorio de superficie útil igual o mayor a 10 m^2 y una plaza para un dormitorio de superficie útil igual o mayor de 6 m^2 y menor de 10 m^2, en el caso de viviendas para las que se presentan alguna de las circunstancias descritas en el

apartado 4.1, del artículo anterior. En el caso de viviendas en las que se cumplen las condiciones del apartado 4.2, del citado artículo, se contabilizará dos plazas para un dormitorio de superficie útil igual o mayor a 8 m^2 y una plaza para un dormitorio de superficie útil igual o mayor de 6 m^2 y menor de 8 m^2.

5.2 En el caso de locales y edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas, definidos respectivamente en los apartados 3.2 y 3.3 del artículo 3 de este Decreto, se computarán las plazas ocupadas de acuerdo con las disposiciones específicas que las regulen.

Artículo 6. *Requisitos de los proyectos.*

6.1 En la memoria de los proyectos deberá constar lo siguiente:

a) La expresión de las dependencias, según la clasificación y los parámetros establecidos en los anexos, en el caso de viviendas. En otros casos se describirán conforme a la reglamentación específica.

b) El número de plazas de ocupantes según lo establecido en el artículo 5.

6.2 En los planos del proyecto se detallarán las superficies útiles de cada dependencia, así como de las respectivas superficies previstas para su iluminación y ventilación, de conformidad, en el caso de viviendas, con lo dispuesto en los anexos de este Decreto y en otros casos de acuerdo con su reglamentación específica.

TITULO SEGUNDO

De las cédulas de habitabilidad

Artículo 7. *Conceptos.*

7.1 La cédula de habitabilidad es el documento a expedir por el Consejo Insular que reconoce la aptitud de una vivienda, de un local o de un edificio residencial no incluido en el concepto de viviendas, definidos en los respectivos apartados del artículo 3 de este Decreto, para ser habitado y el cual será obligatorio para su utilización.

7.2 En el caso de viviendas así como en el caso de locales, se concederá la cédula de habitabilidad por cada unidad de vivienda o de local. En el caso de los edificios definidos en el apartado 3.3, del artículo 3, se expedirá una única cédula por edificio o establecimiento.

7.3 En el caso de edificios de Viviendas Protegidas, la cédula de habitabilidad es sustituida, en primera ocupación, por el documento de calificación definitiva que es expedido por la Comunidad Autónoma. En segunda y sucesivas ocupaciones de las viviendas y de los locales, se exigirá la cédula de habitabilidad.

7.4 No podrán ser contratados los servicios de suministro de agua, alcantarillado, electricidad, gas y teléfono, si el edificio, vivienda o local no dispone de cédula de habitabilidad en vigor o documento equivalente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 9 de la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística.

Artículo 8. *Clasificación de las cédulas.*

Se considerará tres tipos de cédulas de habitabilidad, que son los siguientes:

a) Cédula de primera ocupación. Es la que se expide cuando se han efectuado obras de nueva planta o de ampliación así como otras que afecten a la distribución en un 60% de la superficie útil, sea modificándola o sea reconstruyéndola, así como cuando se produce un cambio de uso, de acuerdo con las condiciones que en cada caso se establecen en el artículo 4.

b) Cédula de renovación. Se expide cuando se dispone de cédula caducada y de la que se solicita su renovación, no dándose ninguna de las circunstancias señaladas en el punto anterior.

c) Cédula de carencia. Es la que se expide en el caso de obras finalizadas con anterioridad al 1 de marzo de 1.987 y que no disponen de cualquiera de las anteriores cédulas.

Artículo 9. *Solicitud.*

La cédula de habitabilidad o su duplicado se solicitará mediante el impreso normalizado que, a tales efectos, determine el respectivo Consejo Insular, que deberá contener en todo caso:

a) Nombre y apellidos del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
b) El emplazamiento de la vivienda, del local o edificio según el caso.
c) El número de ocupantes contabilizado de acuerdo con el artículo 5.
d) Clase de cédula que se solicita, de acuerdo con el artículo 8. Cuando lo que se solicita es el duplicado, así debe indicarse.
e) Lugar y fecha.
f) Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio.
g) Órgano, centro o unidad administrativa a la que se dirige.

Artículo 10. *Documentación a acompañar con la solicitud.*

10.1 Para la obtención de la cédula de habitabilidad de primera ocupación, deberá presentarse junto a la solicitud, una vez finalizadas las obras, los siguientes documentos:

a) Documentación acreditativa de la propiedad o de su representante.
b) Licencia municipal de obras o documento acreditativo de su disposición.
c) Certificado final de obra y habitabilidad expedido por la Dirección Facultativa de la obra, visado por los Colegios competentes, acreditativo de que tales obras se han ejecutado conforme al proyecto aprobado y de que cumplen las condiciones exigidas en los apartados 4.1., 4.3 y 4.4 del artículo 4 del presente Decreto según sea respectivamente el caso de viviendas, de locales o de otros edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas.
d) Certificado municipal final de obra o documento equivalente, en el que se acredite que las mismas se han ejecutado de acuerdo con las condiciones exigidas en la licencia de obras.
e) Fotografía actualizada y expresiva del objeto de la solicitud, fechada y firmada por el o los técnicos certificantes del punto c) de este apartado, en la que quede debidamente descrita su situación o emplazamiento.
f) Plano de emplazamiento del edificio, con indicación de los datos catastrales precisos para su localización cuando este se halle en suelo no urbanizado, firmado por el o los técnicos certificantes del punto c) de este apartado.

10.2 Para la obtención de la cédula de renovación, deberá presentarse, junto a la solicitud, una vez finalizadas las obras en su caso, los siguientes documentos:

a) Documentación acreditativa de la propiedad o su representante.
b) La última cédula concedida o documentación que acredite haber dispuesto de la misma.
c) Certificado de cumplimiento de las condiciones establecidas para cada caso en el artículo 4 del presente Decreto, suscrito por Arquitecto, Aparejador o Arquitecto Técnico o, en su caso, por otros Técnicos competentes, visado por el respectivo Colegio Profesional. Siempre que la cédula de primera ocupación se haya concedido al amparo del presente Decreto, las condiciones exigidas en las sucesivas renovaciones serán las contenidas en el anexo I para cada caso contemplado en el artículo 4. Si la cédula de primera ocupación fue concedida anteriormente a la entrada en vigor del presente Decreto, dichas condiciones serán las contenidas, para cada caso detallado en el artículo 4, en el anexo II.
d) Fotografía actualizada y expresiva del objeto de la solicitud, fechada y firmada por el técnico certificante en el punto c) de este apartado, en la que quede debidamente descrita su situación o emplazamiento.
e) Plano de emplazamiento del edificio, con indicación de los datos catastrales precisos para su localización cuando éste se halle en suelo no urbanizado, firmado por el técnico certificante en el punto c) de este apartado.

10.3 Para la obtención de la cédula de carencia, deberá presentarse junto a la solicitud, además de los documentos especificados en los puntos a), d) y e) del apartado 10.2:

a) Certificado de cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 4 del presente Decreto, de acuerdo con el anexo II del mismo en los casos del citado artículo que lo contemplan, suscrito por Arquitecto, Aparejador o Arquitecto Técnico o, en su caso, por otros Técnicos competentes, visado por el respectivo Colegio Profesional.

b) Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, con el V.º B.º del Alcalde en el plazo de un mes contado a partir de la presentación de su solicitud, acreditativa que la mencionada edificación fue finalizada con anterioridad al 1 de Marzo de 1.987, previo informe emitido por el técnico municipal en base a la constancia de dicha edificación en el catastro o cualquier otro registro o documento público o, en su caso, en planos topográficos o fotografías aéreas. Dicha certificación deberá ser, también, acreditativa de la ausencia de expediente de infracción urbanística en vigor por incumplimiento de la legalidad urbanística, así como que dicha edificación no ha sido, desde la mencionada fecha, objeto de ninguna de las obras señaladas en el punto a) del artículo 8 de este Decreto sujetas a licencia municipal, así como cualesquiera otras circunstancias que el Ayuntamiento considere oportunas.

10.4 En caso de que la propiedad o su representante solicite duplicado de cédula ya concedida, deberá presentar, junto con la solicitud, fotografía actualizada del edificio, firmada y fechada por el solicitante y declaración escrita del mismo de no haberse realizado ninguna actuación que suponga la solicitud de cédula de primera ocupación, desde la fecha de la concesión de dicha cédula.

Artículo 11. *Subsanación de deficiencias.*

11.1 Si la solicitud de cédula de habitabilidad no reúne los requisitos a que se refiere el artículo 9, o no va acompañada de los documentos exigidos, según los casos, en el artículo 10, el Consejo Insular requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la deficiencia o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciese, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite, con los efectos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992.

11.2 En casos debidamente justificados y en el supuesto de que no se aportase el certificado señalado en el 10.1.c, del artículo anterior, un técnico del Consejo Insular competente, previa visita de la obra y audiencia de la Dirección Facultativa así como del Ayuntamiento, podrá certificar las condiciones requeridas en este Decreto.

11.3. Cuando el solicitante de la cédula de habitabilidad aportase al expediente justificación fehaciente de haber solicitado el certificado municipal final de obra y hubiesen transcurrido más de veinte días sin haber sido expedida, el Consejo Insular competente, inmediatamente, requerirá de oficio la remisión de dicho certificado al Ayuntamiento, con apercibimiento de entenderla favorable si no se recibiese contestación al respecto en el plazo máximo de quince días hábiles contados desde la fecha de presentación, ante el Consejo Insular, de la justificación anteriormente referida, por parte del solicitante.

Artículo 12. *Concesión de la cédula.*

12.1 El plazo para otorgar la cédula de habitabilidad será de diez días hábiles, a contar desde el siguiente de la presentación de la solicitud, acompañada de todos y cada uno de los documentos exigidos, para cada caso, en el artículo 10.

12.2 Los Servicios Técnicos del respectivo Consejo Insular podrán inspeccionar las viviendas, locales o edificios que son objetos de este decreto, para comprobar o, en su caso, certificar las condiciones requeridas en cada caso de acuerdo con el artículo 4 del mismo, así como para verificar su conformidad de acuerdo con el tipo de cédula solicitada.

12.3 Transcurrido el plazo de diez días, a contar desde que esté completa la documentación, sin que el Consejo Insular haya expedido la cédula de habitabilidad, el interesado podrá solicitar la certificación de actos presuntos a que se refiere el artículo 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, entendiéndose que la falta de resolución tiene carácter estimatorio de la solicitud.

12.4 Contra la resolución del órgano competente del Consejo Insular, otorgando o denegando la cédula de habitabilidad, podrá interponerse el recurso administrativo o contencioso-administrativo que sea pertinente, en los términos previstos en la legislación vigente.

Artículo 13. *Caducidad de la cédula de habitabilidad.*

La cédula de habitabilidad caducará a los diez años de su expedición, con independencia de sus propietarios, ocupantes o usuarios.

Artículo 14. *Revisión de oficio.*

Para dejar sin efectos la concesión de la cédula de habitabilidad se seguirá el procedimiento establecido para la revisión de oficio en los artículos 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición adicional primera.

En el ámbito de las Islas Baleares, las Viviendas de Protección oficial deberán cumplir, en cuanto a normas de diseño mínimas, las normas establecidas en los anexos I y II del presente Decreto, no siendo de aplicación las Ordenanzas Provisionales aprobadas por la Orden Ministerial de 29 de Mayo de 1969 y modificadas por la Orden Ministerial de 4 de Mayo de 1970 y ampliadas por la Orden Ministerial de 16 de Mayo de 1974, así como las modificaciones introducidas por la Orden Ministerial de 21 de Febrero de 1981.

Disposición adicional segunda.

En actuaciones sobre edificios catalogados por el planeamiento municipal o declarados bienes de interés cultural y sobre aquellos otros con elementos de su arquitectura que los Ayuntamientos consideren justificado conservar, en las que, por estas circunstancias, no sea posible el cumplimiento de alguna o algunas de las condiciones señaladas en los Anexos I y II así como los apartados 4.3 y 4.4 del artículo 4 de este Decreto, los Ayuntamientos podrán otorgar la correspondiente licencia de obra, mediante justificación debidamente acreditada en el expediente y previo informe de sus servicios técnicos. Mediante la justificación de la realización de la obra de acuerdo con la citada licencia de obra y sin menoscabo de los demás documentos requeridos en el artículo 10 de este Decreto, el Consejo Insular otorgará la correspondiente cédula de habitabilidad, dando cuenta de ello a la Consejería de Fomento.

Disposición transitoria.

Los proyectos que hayan obtenido el correspondiente visado colegial con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se resolverán de acuerdo con las disposiciones vigentes hasta este momento.

Disposición derogatoria.

Quedan derogados el Decreto 111/1986, de 18 de diciembre, de condiciones higiénicas y normas de habitabilidad en edificios, viviendas o locales, el Decreto 112/1986, de 18 de diciembre, de expedición de cédulas de habitabilidad, modificado por el Decreto 3/1988, de 28 de enero, la Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio del día 27 de mayo de 1987, por la que se desarrolla el Decreto 112/1986, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan el contenido del presente Decreto.

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero de Fomento para dictar las disposiciones necesarias en desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor a los dos meses a contar desde su completa publicación en el BOCAIB.

ANEXO I

Condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas resultantes de obras de nueva planta, de ampliación o de un cambio de uso, así como las que son objeto de obras que afectan a su distribución

I. Clasificación y descripción de dependencias.
II. Definición de los parámetros.
III. Condiciones superficiales y dimensionales.
IV. Condiciones de zonas comunes del edificio.
V. Condiciones de iluminación y de ventilación.
VI. Condiciones de seguridad.
VII. Condiciones de los servicios.
VIII. Condiciones de los aparcamientos.
IX. Condiciones de programa.
X. Condiciones específicas para las viviendas protegidas.

I. Clasificación y descripción de las dependencias.

1. Estar (E).

Dependencia o habitación destinada primordialmente a desarrollar la vida familiar o en común de sus moradores. Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 1 m^2 por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes.

2. Comedor (C).

Dependencia destinada a la función específica que su nombre indica, no susceptible del uso definido para la dependencia anterior y por consiguiente complementaria de la misma. Su inclusión en el conjunto de la vivienda no tiene en ningún caso el carácter de obligatorio. Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 0,80 m^2 por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes.

3. Cocina (K).

Dependencia destinada exclusivamente a la preparación, almacenaje y conservación de alimentos. Su forma será tal que permita la correcta situación, instalación y uso del equipo de cocina que constará como mínimo de los siguientes elementos:

– mesa o placa de dos fuegos,
– fregadero de un seno,
– plano o mesa de trabajo con una longitud mínima de 0,45 m.,
– espacio para recipiente de recogida de basura,
– espacio para frigorífico o almacenaje de alimentos.

Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 0,5 m^2 por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes.

Las anteriores dependencias podrán combinarse entre ellas de la siguiente manera:

Estar-Comedor (E-C).

Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 1,20 m^2 por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes.

Comedor-Cocina (C-K).

Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 1 m^2 por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes.

Estar-Comedor-Cocina (E-C-K-).

Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 1,60 m^2 por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes.

4. Dormitorio (D).

Dependencia destinada al reposo o descanso de los moradores de la vivienda.

5. Cuarto higiénico.

Dependencia destinada al aseo e higiene corporal. Se puede clasificar a su vez en las siguientes dependencias:

– Baño (B).

Dependencia que debe contener como mínimo los siguientes aparatos sanitarios: ducha, lavabo e inodoro.

– Aseo (A).

Dependencia que debe contener como mínimo los aparatos siguientes: lavabo e inodoro.

Su acceso no deberá realizarse directamente desde las dependencias E, C, K, E-C, C-K, E-C-K y D (salvo en el caso de vivienda de un solo dormitorio, donde se permite dicho acceso desde esta dependencia) ni desde un espacio abierto al aire libre sino a través de un distribuidor o de una zona de las dependencias señaladas acondicionada para impedir la visión directa sobre dicho acceso. Si la vivienda está dotada de más de un cuarto higiénico, por lo menos uno debe cumplir todas las condiciones anteriores pudiendo los demás tener puerta desde los dormitorios.

6. Dependencias auxiliares.

Se consideran como tales las destinadas a servicios y usos complementarios que no son obligatorios en la composición de la vivienda, pero que ayudan a mejorar su distribución, calidad y funcionalidad. Se definen de la siguiente manera:

– Lavandería (L).

Dependencia destinada a contener los lavaderos a mano, lavadoras mecánicas, secadoras, cuando estas no se hallan ya contenidas en otras dependencias, tales como la cocina y el cuarto de baño.

– Distribuidor (Di).

Espacio o área de distribución a las distintas dependencias, que garantice al mismo tiempo, su relación e independencia mutuas. Los pasillos y escaleras interiores se considerarán y computarán como tales.

– Trasteros (Tr).

Dependencia destinada al almacenaje de enseres y utensilios de uso diverso. Su superficie de iluminación debe ser inferior a la mínima exigida en las dependencias E, C, E-C, E-C-K y D. El número máximo de dependencias habilitadas para trastero se limita a una por planta de vivienda en viviendas de hasta 10 ocupantes, pudiendo incrementarse su número en un trastero por cada 10 ocupantes suplementarios.

– Otras (O).

Se considerarán, también como dependencias auxiliares, otras que no están descritas en este subapartado como, por ejemplo, vestidores, despensas, bodegas, salas de juegos, etc.

II. Definición de los parámetros.

Las definiciones y los parámetros que intervienen en la determinación de las condiciones de habitabilidad son los siguientes:

1. Superficie útil interior.

a) Se entiende por superficie útil de una determinada dependencia, la del suelo contenido en el perímetro definido por la cara interior de los muros, tabiques o paneles que delimitan su espacio. Se incluye en esta superficie la ocupada por armarios empotrados pero no la que ocupan los elementos estructurales verticales ni por las canalizaciones o conductos. A los efectos del cómputo de dicha superficie, se contabilizará ésta a partir de 1,50 m. de altura, siempre que se cumpla las condiciones superficiales y dimensionales que se establecen en el apartado III de este anexo.

b) A los efectos de las condiciones establecidas en este anexo, se considera únicamente la superficie útil interior de una vivienda u otro alojamiento la cual es la suma de todas las superficies, definidas y contabilizadas de acuerdo con el punto anterior, de las dependencias que la integran.

2. Ancho mínimo.

La traza y forma de las dependencias clasificadas y definidas en el presente anexo ha de ser tal que permita inscribir dentro del perímetro de la misma, como mínimo, un círculo de diámetro equivalente al señalado en cada caso.

3. Altura libre.

La altura libre de una dependencia es la comprendida entre el pavimento y techo (cielo raso o intradós de forjado) de la misma.

III. Condiciones superficiales y dimensionales.

a) En el cuadro que se acompaña se especifican para cada dependencia sus condiciones superficiales y dimensionales mínimas. Las superficies útiles mínimas de las dependencias sufrirán los incrementos que, en su caso, se especifican en el apartado I de este anexo en función de la ocupación.

Dependencia mínima (m)	Superficie útil mínima (m^2)	Diámetro mínimo inscribible (m)	Altura libre (m)
Estar (E).	12	2,40	2,50
Comedor ©.	6	2,40	2,50
Cocina (K).	5	1,30	2,20
Comedor-Cocina (C-K).	10	2,40	2,50
Estar-Comedor (E-C).	14	2,40	2,50
Estar-Comedor-Cocina (E-C-K).	18	2,40	2,50
Dormitorio doble (D2).	10	2,40	2,50
Dormitorio sencillo (D1).	6	1,80	2,50
Baño (B).	2	1,40	2,20
Aseo (A).	1	0,80	2,20
Distribuidor (Di).	–	0,80	2,20
Trastero (Tr).	–	–	1,50
Todo uso (TÚ)	28	2,40	2,50

b) El ancho útil mínimo de hueco de paso será como mínimo el siguiente:

– Para puerta de acceso: 0,80 m.
– Para puerta de paso entre dependencias: 0,70 m.

c) En las dependencias bajo techo horizontal o con una inclinación no superior a un 5% y donde la altura libre sea como mínimo de 2,50 m. en el cuadro del punto a) de este apartado, se admitirán descuelgues que reduzcan esta altura hasta 2,20 m., con una ocupación en planta de hasta el 20% de su superficie útil.

En toda dependencia cuyo techo tenga una inclinación superior a un 5%, se admitirán alturas libres inferiores a la definida, en cada caso, como mínima en el citado cuadro, siempre que se mantenga ésta última en una área igual al 80% de la superficie útil mínima

de la dependencia. En esta área debe poder inscribirse el correspondiente círculo de diámetro mínimo inscribible.

IV. Condiciones de las zonas comunes del edificio.

1. Acceso.

El acceso a una vivienda debe ser independiente, no pudiendo ser en ningún caso a través de otra vivienda. Se permitirá el acceso a través de un local de la misma propiedad y mismo usuario. Los vestíbulos y pasillos de acceso a las viviendas tendrán un ancho mínimo de 1 m.

2. Escalera.

Comunica con las plantas distintas de la planta de acceso desde el exterior.

a) Sin perjuicio de la aplicación de otras reglamentaciones de obligado cumplimiento, los peldaños deben cumplir las siguientes condiciones:

– Huella (H) mínima: 0,28 m.
– Contrahuella (C) no superior a 0,185 m ni inferior a 0,130 m.
– Longitud mínima: 1 m.
– 0,54 m ≤ 2C+H ≤ 0,70 m.

b) La altura máxima a salvar con un solo tramo será de 3,20 m. Los rellanos tendrán en toda su anchura un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño y nunca inferior a 1,20 m en aquellos que den acceso a viviendas y locales. Quedan prohibidas las mesetas partidas.

c) En las escaleras curvas, la longitud mínima de peldaño será de 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 0,28 m medida a 0,50 m del borde interior útil y 0,44 m como máximo en el borde exterior útil.

3. Ascensor.

Es obligatoria la instalación de ascensor en los edificios comunitarios si la altura entre la cota del umbral del portal de acceso a dicho edificio desde el exterior y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o a locales es superior a 7,50 m.

También será obligatoria la instalación de ascensor, cuando, estando ubicadas las plantas de acceso a viviendas o a locales bajo y sobre la cota del umbral del portal de acceso al edificio, la altura entre el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o a locales por debajo y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o a locales por encima de dicha cota es superior a 7,50 m.

4. Patio de luces.

Se entiende como tal, el espacio cerrado verticalmente, total o parcialmente por edificación y destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las dependencias que lo circundan.

a) Por lo que respecta a la iluminación y ventilación que proporcionan los patios se clasifican de la siguiente forma:

1.ª Categoría.

Cuando afectan a: Estar, comedor, estar-comedor, comedor-cocina, estar-comedor-cocina o dormitorios.

2.ª Categoría.

Cuando afectan al resto de las dependencias no señaladas en la 1.ª categoría.

b) Sus dimensiones mínimas en planta serán tales que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor que:

1/6 de su altura en patios de 1.ª categoría, siendo el diámetro mínimo de 3 m.
1/8 de su altura en patios de 2.ª categoría, siendo el diámetro mínimo de 2 m.

La superficie del círculo no podrá quedar afectada por la proyección de galerías o lavaderos envoladizos, ni salientes de ningún género en toda la altura del patio.

c) La altura de los patios a que se alude en los precedentes apartados, se contará desde el pavimento del patio hasta el borde de la cornisa, pretil o remate del paramento que defina al menos la mitad del perímetro. En caso de que dicho perímetro sea definido por dos mitades afectadas por sendas alturas, se tendrá en cuenta la más desfavorable, es decir, la altura de mayor cota.

V. Condiciones de iluminación y de ventilación.

Toda dependencia con función de estar, comedor, estar-comedor, comedor-cocina, estar-comedor-cocina y dormitorio deberá tener una superficie de iluminación natural no inferior a 1/10 de su superficie útil ni a 0,80 m^2, con un ancho mínimo no inferior a 0,50 m.

La superficie de ventilación al aire libre de las citadas dependencias así como de la cocina no deberá ser inferior a 1/20 de su superficie útil.

En las cocinas debe preverse extracción de humos y ventilación forzada, independiente de la anterior, con las dimensiones definidas en el Documento Básico HS Salubridad (Sección HS 3 Calidad del aire interior) del Código Técnico de la Edificación.

VI. Condiciones de seguridad.

a) Cuando la diferencia de cota no exceda de 6 m, los balcones y las terrazas, así como los huecos de ventana cuyo alféizar tiene una altura sobre el pavimento inferior a 1 m, estarán protegidos por barandillas, paneles o vidrio armado o de seguridad, hasta una altura mínima de 1 m desde el pavimento. Cuando la diferencia de cotas supere los 6 m, estos elementos deberán asegurar la protección hasta la altura mínima de 1,10 m desde el pavimento.

b) En los balcones, terrazas y espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0,55 m, las escaleras, rampas, etc., estarán protegidos por barandillas que tendrán una altura mínima conforme al criterio para las diferencias de cota que se establece en punto anterior.

VII. Condiciones de los servicios.

Se consideran servicios mínimos y por consiguiente preceptivos en todo edificio los siguientes:

a) Instalación de electricidad para alumbrado y usos domésticos.

b) Instalación de agua fría y caliente en todos los aparatos excepto inodoro, urinario y vertedero donde solo se exige la llegada de agua fría. En caso de no existir red pública de suministro, debe preverse un depósito de 400 litros por habitante (previsión de dos días).

c) Saneamiento, para aguas pluviales y aguas residuales, recogidas en redes independientes. La red interior de recogida de aguas residuales acometerá a los albañales que conducirán dichas aguas a su ulterior evacuación a la red pública o a su tratamiento. El sistema de recogida de aguas pluviales no deberá verter en caída libre sobre la vía pública ni sobre espacios ajenos.

d) Infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

Las instalaciones que tengan por objeto dotar a las viviendas de los citados servicios, deberán cumplir con lo establecido en las normativas y reglamentaciones respectivas vigentes.

En cualquier caso, en aquellos servicios dependientes de empresas suministradoras, deberán tenerse en cuenta las especificaciones técnicas legales dictadas por las mismas.

VIII. Condiciones de los aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,00 x 4,00 metros, sin considerar accesos, carriles, ni elementos estructurales o constructivos. Las vías de acceso y huecos de puerta, en su caso, tendrán una anchura mínima de 2,85 m. En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a 2,50 m.

Para garajes de una sola plaza, las dimensiones mínimas de ésta serán de 2,50 x 4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de puerta un ancho útil mínimo de 2,50 m.

En ningún caso las rampas de acceso podrán sobrepasar la pendiente del 20 %.

En el caso de acceder al aparcamiento mediante rampa desde la vía pública, deberá existir una meseta de conexión de ésta con la vía pública que tendrá una pendiente máxima del 4 por cien y un fondo mínimo de 4,5 metros.

IX. Condiciones de programa.

La composición mínima admisible para las viviendas libres es la formada por una dependencia para todo uso y un baño, teniéndose que cumplir las siguientes condiciones:

a) Estas dependencias tienen que ser conformes a lo que determinan los apartados I y III del presente anexo.
b) Entre la dependencia todo uso y el baño tiene que existir una independencia visual y se tiene que impedir la visión directa del acceso al baño desde la dependencia todo uso mediante la adecuación de un espacio destinado a esta finalidad.
c) Si la función de dormir se realiza en dormitorios, en un programa distinto al mínimo, al menos uno de los mismos deberá tener una superficie de 10 m². Cuando la vivienda tenga cuatro dormitorios o más se deberá añadir, como mínimo, un baño.

X. Condiciones específicas para las viviendas protegidas.

Condiciones de los aparcamientos vinculados.

Además de las condiciones generales especificadas en el apartado VIII de este anexo, los aparcamientos vinculados a las viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

a) Las plazas de aparcamientos deberán agruparse en uno o varios recintos cubiertos y delimitados o cerrados perimetralmente.
b) A efecto de su cómputo para la aplicación de su precio de venta de acuerdo con el régimen de protección oficial, la superficie útil de cada plaza de aparcamiento, medida de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, incluirá la parte correspondiente a rampas así como a carriles, espacios de maniobra y circulación, perfectamente delimitados hasta la puerta de acceso cuando los hubiera. A dicho efecto, la superficie útil máxima de una plaza es de 30 m². No se contabilizará la superficie correspondiente a servicios, vestíbulos de independencia, escaleras, ascensores y cuarto de maquinaria.

Condiciones de los trasteros independientes vinculados a las viviendas.

La superficie útil de los trasteros, medida de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, no superará el 15% de la de las viviendas a las cuales estén vinculados estos trasteros, incluida proporcionalmente la parte correspondiente a espacios comunes cuando los hubiese.
La iluminación exterior, si la tienen, deberá estar situada por encima de 1,80 m del nivel de la dependencia.

ANEXO II

Condiciones generales de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas existentes

I. Clasificación y descripción de dependencias.
II. Definición de los parámetros.
III. Condiciones superficiales y dimensionales.
IV. Condiciones de iluminación y ventilación.
V. Condiciones de seguridad.
VI. Condiciones de los servicios.
VII. Condiciones específicas de las viviendas libres.
VIII. Condiciones específicas de las viviendas protegidas.

I. Clasificación y descripción de dependencias.

Se mantienen las establecidas en el Anexo I, sin menoscabo de su relación con las demás condiciones del presente Anexo.

Se admiten, en las viviendas existentes, la dependencia todo uso (TU), la cual se define como la que reúne en un mismo espacio las funciones de estar, cocinar, comer y dormir, mediante la composición de su superficie y la instalación del mobiliario adecuado. Su incorporación es únicamente admisible en el programa mínimo para viviendas libres que más adelante se describe.

II. Definición de los parámetros.

Se mantiene la establecida en Anexo I, sin menoscabo de su relación con las demás condiciones del presente Anexo.

III. Condiciones superficiales y dimensionales.

a) En el cuadro que se acompaña se especifican para cada dependencia sus condiciones superficiales y dimensionales mínimas. Las superficies útiles mínimas de las dependencias sufrirán los incrementos que, en su caso, se especifican en el apartado I del anexo I en función de la ocupación.

Dependencia mínima (m)	Superficie útil mínima (m^2)	Diámetro mínimo inscribible (m)	Altura libre
Estar (E).	10	2,40	2,40
Comedor ©.	5	1,80	2,40
Cocina (K).	3	–	2,10
Comedor-Cocina (C-K).	7	1,80	2,40
Estar-Comedor (E-C).	12	2,40	2,40
Estar-Comedor-Cocina (E-C-K).	14	2,40	2,40
Dormitorio doble (D2).	8	1,80	2,40
Dormitorio sencillo (D1).	6	1,60	2,40
Dependencia de todo uso (TU).	24	2,40	2,40
Baño (B).	2	1,40	2,10
Aseo (A).	1	–	2,10
Distribuidor (Di).	–	0,80	2,10
Trastero (Tr).	–	–	1,50

b) En las dependencias bajo techo horizontal o con una inclinación no superior a un 5 % y donde la altura libre sea como mínimo de 2,40 m. en el cuadro del punto a) de este apartado, se admitirán descuelgues que reduzcan esta altura hasta 2,10 m., con una ocupación en planta de hasta el 20% de su superficie útil.

En toda dependencia cuyo techo con una inclinación superior a un 5%, se admitirán alturas libres inferiores a la definida, en cada caso, como altura libre mínima en el citado cuadro, siempre que se mantenga esta última en una área igual al 80% de la superficie útil mínima de la dependencia. En esta área debe poder inscribirse el correspondiente círculo de diámetro mínimo inscribible.

IV. Condiciones de iluminación y ventilación.

Toda dependencia con función de estar, comedor, estar-comedor, comedor-cocina, estar-comedor-cocina, dormitorio y dependencia todo uso deberá tener una superficie de iluminación natural no inferior a 1/12 de su superficie útil.

La superficie de ventilación al aire libre de las citadas dependencias podrá limitarse a 1/3 de su superficie de iluminación.

La ventilación de las dependencias podrá realizarse mediante sistema de aire acondicionado y climatización, garantizado mediante el cumplimiento de las condiciones específicas contenidas en las disposiciones vigentes dictadas por los

Organismos competentes. En este caso y como complemento se dispondrá de uno o varios huecos al aire libre, cuya superficie totalice en conjunto como mínimo un 5% de la superficie útil de la dependencia, en las plantas sobre rasantes.

Toda dependencia con función de cocina o de cuarto higiénico deberá tener ventilación al aire libre directa mediante una abertura de 0,25 m^2 de superficie mínima o a través de un conducto de 112 cm^2 de sección mínima en el cual se active mecánicamente la ventilación. Si el conducto es vertical puede ser activado estáticamente mediante sistemas homologados.

En las cocinas debe preverse la extracción de humos.

V. Condiciones de seguridad.

a) Los huecos de ventana, cuyo alféizar tiene una altura sobre el pavimento inferior a 0,95 m., estarán protegidos por barandillas, paneles o vidrio armado o de seguridad, hasta la altura de 0,95 m. desde el pavimento.
b) En los balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0,70 m., escaleras, rampas, etc., estarán protegidos por barandillas de 0,95 m. de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

VI. Condiciones de los servicios.

Se consideran servicios mínimos y por consiguiente preceptivos en todo edificio los siguientes:

a) Electricidad para alumbrado y usos domésticos.
b) Instalación de agua fría y caliente en todos los aparatos excepto inodoro, urinario y vertedero donde sólo se exige la llegada de agua fría. En caso de no existir red pública de suministro, debe preverse un deposito de 400 litros por habitante (previsión de dos días).
c) Saneamiento para aguas residuales. La red interior de recogida de aguas residuales acometerá a los albañales que conducirán dichas aguas a su ulterior evacuación a red pública o tratamiento.

Las insolaciones que tengan por objeto dotar a las viviendas de los citados servicios, deberán cumplir con lo establecido en las Normas Básicas y Reglamentos respectivos vigentes.
En cualquier caso, en aquellos servicios dependientes de empresas suministradoras, deberán tenerse en cuenta las especificaciones técnicas legales dictadas por las mismas.

VII. Condiciones específicas de las viviendas libres.

Condiciones de programa.

La composición mínima admisible para las viviendas libres es la formada por una dependencia para todo uso y un baño, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a) Dichas dependencias deben ser conformes a lo establecido en los apartados I y III del presente anexo.
b) Entre la dependencia todo uso y el baño debe existir una independencia visual y debe impedirse la visión directa del acceso al baño desde la dependencia todo uso mediante la adecuación de un espacio de la misma a este fin.
c) La superficie útil interior mínima para este programa será de 26 m^2.

Si la función de dormir se realiza en dormitorios, en un programa distinto al mínimo, por lo menos uno de ellos deberá tener una superficie de 8 m^2.

VIII. Condiciones específicas de las viviendas protegidas.

Condiciones de programa.

En toda vivienda deberá poder realizarse las funciones de estar, comer y cocinar en una o varias dependencias y deberá existir, como mínimo, un dormitorio con una superficie útil mínima de ocho metros cuadrados y un baño, todas las dependencias deberán cumplir los requisitos establecidos en los apartados I y III de este anexo.

§ 17

Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 77, de 7 de junio de 2014
«BOE» núm. 160, de 2 de julio de 2014
Última modificación: 13 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2014-6925

Artículo único. *Aprobación del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado.*

De conformidad con la disposición final tercera de la Ley 3/2012, de 30 de abril, de Medidas Tributarias Urgentes, y la disposición final octava de la Ley 8/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2014, se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado.

Disposición adicional única. *Remisiones normativas.*

Las remisiones y referencias normativas a las disposiciones derogadas por el presente decreto legislativo se entenderán realizadas, en lo sucesivo, a las correspondientes del Texto Refundido que se aprueba.

Disposición derogatoria única. *Disposiciones que se derogan.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto, contradigan o sean incompatibles con lo dispuesto en el presente decreto legislativo, y, en especial:

a) El artículo 12 de la Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas de las Illes Balears.
b) Los artículo 5 y 6 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas de las Illes Balears.
c) Los artículos 28 y 31 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y de Función Pública de las Illes Balears.
d) La Ley 22/2006, de 19 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
e) Los artículos 10 y 11 de la Ley 25/2006, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas.
f) Los artículos 2, 3, 6, 7, 10, 13, 14, 27, 28 y 29 de la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias y Económico-administrativas de las Illes Balears.

g) El artículo 12 de la Ley 1/2009, de 25 de febrero, de Medidas Tributarias para Impulsar la Actividad Económica en las Illes Balears.

h) El artículo 8 de la Ley 6/2010, de 17 de junio, por la que se Adoptan Medidas Urgentes para la Reducción del Déficit Público.

i) Los artículos 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 20, y las disposiciones adicionales primera y segunda de la Ley 3/2012, de 30 de abril, de Medidas Tributarias Urgentes.

j) Los artículos 1 y del 3 al 7 y la disposición adicional primera de la Ley 12/2012, de 26 de septiembre, de Medidas Tributarias para la Reducción del Déficit de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

k) La disposición adicional undécima de la Ley 15/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2013.

l) El artículo 28 de la Ley 8/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2014.

Disposición final primera. *Habilitación de la ley de presupuestos generales.*

1. Con carácter general, las leyes de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears podrán actualizar y modificar los elementos cuantitativos de los tributos regulados en el Texto Refundido que se aprueba por el presente decreto legislativo, en los mismos términos que prevean las leyes respecto de las modificaciones que puedan realizarse, en el ámbito de las competencias normativas del Estado, por medio de las leyes de presupuestos generales del Estado, así como las normas de gestión.

2. En todo caso, las leyes de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears podrán modificar:

a) En el impuesto sobre la renta de las persones físicas, la escala autonómica aplicable a la base liquidable general y las deducciones.

b) En el impuesto sobre el patrimonio, el mínimo exento y la escala de gravamen.

c) En el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, los tipos de gravamen y las normas de gestión.

d) En el impuesto sobre sucesiones y donaciones, las reducciones, la escala de gravamen, los tramos de patrimonio preexistente y los coeficientes multiplicadores que corrigen la cuota íntegra y las normas de gestión.

e) En la tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar, la base imponible, los tipos de gravamen, las cuotas fijas y las normas de gestión.

f) En el impuesto especial sobre hidrocarburos, el tipo de gravamen autonómico y el tipo autonómico de devolución del gasoil de uso profesional.

g) En el impuesto especial sobre determinados medios de transporte, los tipos de gravamen.

h) En el impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, el tipo de gravamen y las normas de gestión y liquidación.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto legislativo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

[. . .]

TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS EN MATERIA DE TRIBUTOS CEDIDOS POR EL ESTADO

TÍTULO I

Disposiciones sustantivas aplicables a los tributos cedidos

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la renta de las personas físicas

Sección 1.ª Escala autonómica del impuesto

Artículo 1. *Escala autonómica del impuesto aplicable a la base liquidable general.*

La escala autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas aplicable a la base liquidable general es la siguiente:

Base liquidable desde – Euros	Cuota íntegra – Euros	Resto de base liquidable hasta – Euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0	0	10.000	9
10.000	900	8.000	11,25
18.000	1.800	12.000	14,25
30.000	3.510	18.000	17,50
48.000	6.660	22.000	19
70.000	10.840	20.000	21,75
90.000	15.190	30.000	22,75
120.000	22.015	55.000	23,75
175.000	35.077,50	En adelante	24,75

Sección 2.ª Mínimo personal y familiar

[. . .]

Sección 3.ª Deducciones autonómicas sobre la cuota íntegra

Artículo 3. *Deducción autonómica por determinadas inversiones de mejora de la sostenibilidad de la vivienda habitual.*

1. Se establece una deducción del 50% del importe de las inversiones que mejoren la calidad y la sostenibilidad de las viviendas, que se hagan en el inmueble, situado en las Illes Balears, que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente o de un arrendatario en virtud de un contrato de alquiler suscrito con el contribuyente sometido a la legislación de arrendamientos urbanos. A este efecto, se entiende que mejoran la calidad y la sostenibilidad de las viviendas las siguientes inversiones:

a) La instalación de equipos de generación o que permitan utilizar energías renovables como la energía solar, la biomasa o la geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema o equipo de energía renovable, como instalaciones de generación solar fotovoltaica para autoconsumo, paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

b) Las de mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el mismo edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

2. La base de la deducción por inversiones en la vivienda corresponderá al importe realmente satisfecho por el contribuyente para realizar las inversiones a que se refiere el apartado anterior, con un límite máximo de 10.000 euros por periodo impositivo.

3. En todo caso, para la aplicación de la deducción se mejorará como mínimo en un nivel la calificación de la eficiencia energética de la vivienda habitual. A tal efecto, se requerirá el

registro de los certificados de eficiencia energética de la vivienda conforme a lo dispuesto en el Real decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios, antes y después de realizar las inversiones.

4. Para poder aplicar esta deducción, la base imponible total del contribuyente no podrá superar el importe de 33.000 euros en el caso de tributación individual, ni el importe de 52.800 euros en el caso de tributación conjunta.

Asimismo, cuando, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 anterior, el contribuyente sea el arrendador de la vivienda, la aplicación de la deducción requiere que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la duración del contrato de arrendamiento de la vivienda con un mismo arrendatario sea igual o superior a un año.

b) Que se haya constituido el depósito de la fianza a que se refiere el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, a favor del Instituto Balear de la Vivienda.

c) Que el contribuyente declare en el impuesto sobre la renta de las personas físicas el rendimiento derivado de las rentas del arrendamiento de la vivienda como rendimientos del capital inmobiliario.

d) Que el contribuyente no repercuta en el arrendatario el coste de las inversiones citadas en el apartado 1 anterior.

Artículo 3 bis. *Deducción autonómica por el arrendamiento de la vivienda habitual en el territorio de las Illes Balears.*

1. Los contribuyentes menores de treinta y seis años, y también los mayores de sesenta y cinco años que no ejerzan ninguna actividad laboral o profesional, que sean arrendatarios de una vivienda habitual en el territorio de las Illes Balears pueden deducir, de la cuota íntegra autonómica, el 15 % de los importes satisfechos en el periodo impositivo, con un máximo de 530 euros anuales, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por este, y que la duración del contrato de arrendamiento sea igual o superior a un año.

b) Que, durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 70 quilómetros de la vivienda arrendada, excepto en los casos en que la otra vivienda esté ubicada fuera de las Illes Balears o en otra isla, o genere, por el contribuyente o el resto de miembros de su unidad familiar, rendimientos del capital inmobiliario durante el mismo periodo impositivo.

c) Que el contribuyente no tenga derecho en el mismo periodo impositivo a ninguna deducción por inversión en vivienda habitual.

2. La aplicación de esta deducción exige que la base imponible total del contribuyente no supere el importe de 52.800 euros en el caso de tributación conjunta y de 33.000 euros en el de tributación individual. En caso de tributación conjunta, solo se pueden beneficiar de esta deducción los contribuyentes integrados en la unidad familiar que cumplan las condiciones establecidas en el apartado anterior y por el importe de las cuantías efectivamente satisfechas por estos.

3. Cuando el contribuyente sea menor de treinta años, tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 %, tenga derecho al mínimo por discapacidad de ascendientes o descendientes en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, o sea el padre, la madre o los padres que convivan con el hijo o los hijos sometidos a la patria potestad y que integren una familia numerosa, en los términos que establece el artículo 6 de la Ley 8/2018, de 13 de julio, de apoyo a las familias, o una familia monoparental de las que prevé el artículo 7.7 de la Ley 8/2018 mencionada, pueden deducir el 20 % de los importes satisfechos en el periodo impositivo, con un máximo de 650 euros anuales, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 de este artículo, con los límites de renta a que se refiere el apartado 2 anterior.

No obstante, en el supuesto de familias numerosas o monoparentales, los límites de renta a que se refiere el apartado 2 de este artículo se incrementarán un 20 %.

[. . .]

Artículo 3 quater. *Deducción temporal para compensar el incremento del coste de los préstamos o créditos hipotecarios con tipo de interés variable.*

1. Para los ejercicios fiscales de 2022, 2023 y 2024, se establece una deducción por el coste de los intereses abonados por los contribuyentes en contratos de préstamos o créditos con garantía hipotecaria y con tipo de interés variable subscritos para la financiación de la adquisición de vivienda, con las siguientes condiciones:

1.ª El inmueble para cuya adquisición se haya constituido la hipoteca será la vivienda habitual del contribuyente.
2.ª El importe de la deducción será la diferencia entre los intereses abonados el año correspondiente a la liquidación del impuesto y los intereses abonados en 2021.
3.ª En todo caso, la deducción tendrá un límite máximo de 250 euros por contribuyente en cuanto a la liquidación del ejercicio de 2022 y de 400 euros por contribuyente en cuanto a cada una de las liquidaciones de los ejercicios de 2023 y 2024.

2. Esta deducción será incompatible con la deducción estatal por inversión en vivienda habitual a que se refiere la disposición transitoria decimoctava de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de leyes de los impuestos sobre sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre el patrimonio.
3. El incremento del coste a que se refiere el apartado 1 debe justificarse mediante un certificado bancario, el cual debe mantenerse a disposición de la administración tributaria.
4. En todo caso, la aplicación de esta deducción exige que la base imponible total no supere el importe de 52.800 euros en el caso de tributación conjunta y de 33.000 euros en el caso de tributación individual, así como la justificación documental, mediante las facturas o los documentos equivalentes correspondientes, los cuales deben mantenerse a disposición de la administración tributaria.

[. . .]

CAPÍTULO II

Impuesto sobre el patrimonio

Artículo 8. *Mínimo exento.*

La base imponible de los sujetos pasivos por obligación personal de contribuir que residen habitualmente en las Illes Balears se reducirá, en concepto de mínimo exento, en el importe de 3.000.000 de euros.

Artículo 9. *Tipo de gravamen.*

La base liquidable del impuesto será gravada conforme a la siguiente escala:

Base liquidable desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto de base liquidable hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0,00	0,00	170.472,04	0,2
170.472,04	340,95	170.465,90	0,3
340.937,94	852,34	340.931,81	0,5
681.869,75	2.557,00	681.869,76	0,9
1.363.739,51	8.693,83	1.363.739,49	1,3
2.727.479,00	26.422,44	2.727.479,00	1,7
5.454.958,00	72.789,58	5.454.957,99	2,1
10.909.915,99	187.343,70	En adelante	2,5

[. . .]

CAPÍTULO III

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Sección 1.ª Transmisiones patrimoniales onerosas

Artículo 10. *Tipos de gravamen generales en operaciones inmobiliarias.*

En las transmisiones onerosas de bienes inmuebles y en la constitución y cesión de derechos reales a que se refiere el artículo 11.1 a del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se aplicarán los siguientes tipos de gravamen:

a) Como regla general, el tipo medio que resulte de aplicar la siguiente tarifa en función del valor real o declarado –si éste último es superior al real– del bien inmueble objeto de transmisión o de constitución o cesión del derecho real:

Valor total del inmueble, desde – Euros	Cuota íntegra – Euros	Resto de valor hasta – Euros	Tipo aplicable – %
0	0	400.000	8
400.000,01	32.000	200.000	9
600.000,01	50.000	400.000	10
1.000.000,01	90.000	2.000.000	12
2.000.000,01	210.000	En adelante	13

b) No obstante, si el bien inmueble es calificable urbanísticamente conforme a la normativa aplicable como plaza de garaje, excepto en el caso de garajes anexos a viviendas hasta un máximo de dos –en el que se aplica la regla general anterior–, el tipo medio aplicable es el que resulte de aplicar la siguiente tarifa en función del valor real o declarado –si este último es superior al real– del bien inmueble garaje objeto de transmisión o de constitución o cesión del derecho real:

Valor total del garaje desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto valor hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0	0	30.000	8
30.000	2.400	En adelante	9

A los efectos de lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, la cuota íntegra ha de determinarse aplicando el tipo medio así obtenido a la base liquidable correspondiente al sujeto pasivo. El tipo medio es el derivado de multiplicar por cien el cociente resultante de dividir la cuota obtenida por la aplicación de las anteriores tarifas por el valor total del inmueble. El tipo medio ha de expresarse con dos decimales, y el segundo decimal ha de redondearse por exceso cuando el tercer decimal sea superior a 5, y por defecto cuando el tercer decimal sea igual o inferior a 5.

c) No obstante lo dispuesto en la letra a) anterior, cuando el valor real o declarado –siempre que éste último sea superior al real– del inmueble sea igual o inferior a 270.151,20 euros, y siempre que el inmueble haya de constituir, en el momento de la adquisición, la vivienda habitual del adquirente, y este adquiera, en un porcentaje igual o superior al 50 %, la plena propiedad o el derecho de uso o disfrute de la vivienda y, además, no sea titular o cotitular en un porcentaje igual o superior al 50 % de ningún otro derecho de propiedad plena o de uso o disfrute respecto de ninguna otra vivienda, el tipo de gravamen aplicable es el 4 %.

La definición y los requisitos del concepto de vivienda habitual son los establecidos en cada momento por la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas. El incumplimiento de estos requisitos implica la pérdida sobrevenida del derecho a la aplicación de este tipo de gravamen reducido, y el contribuyente deberá presentar una autoliquidación complementaria en el período de un mes a contar desde la fecha en que se produzca el incumplimiento e ingresar, junto con la cuota correspondiente a la parte del

impuesto que hubiese aplicado de acuerdo con la tarifa a que se refiere la letra a), los correspondientes intereses de demora.

d) El tipo de gravamen aplicable es del 2 %, siempre que se cumplan los requisitos de la letra c) anterior, incluido el valor máximo del inmueble de 270.151,20 euros, en los supuestos específicos siguientes:

1.º Cuando el adquirente sea menor de 36 años y además la vivienda constituya la primera vivienda respecto de la que adquiera, en un porcentaje igual o superior al 50 %, la plena propiedad o el derecho de uso o disfrute de la vivienda.

2.º Cuando el adquiriente tenga derecho al mínimo por discapacidad de ascendientes o de descendientes en el impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondiente al último periodo impositivo cuyo plazo de declaración haya finalizado.

3.º Cuando el inmueble adquirido deba constituir, de acuerdo con la definición y los requisitos establecidos en cada momento por la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas a que se refiere la letra c) anterior, la vivienda habitual del padre, la madre o los padres que convivan con el hijo, la hija o los hijos sometidos a la patria potestad y que integren una familia numerosa o una familia monoparental, siempre que el valor real o declarado –si este es superior– de la vivienda no sea superior a 350.000 euros. En este caso, el tipo de gravamen será del 2 % para los primeros 270.151,20 euros y del 8 % para el exceso. No obstante, en el caso de familias monoparentales de categoría general, el valor real o declarado –si este es superior– de la vivienda no podrá superar los 270.151.20 euros.

[. . .]

Artículo 13. *Tipo de gravamen reducido aplicable a la transmisión onerosa de inmuebles en la que los sujetos pasivos se acojan a la exención prevista en los números 20.º, 21.º y 22.º del apartado uno del artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

El tipo de gravamen aplicable a las transmisiones onerosas de inmuebles será del 4 % cuando concurran los siguientes requisitos:

a) Que sea aplicable a la operación alguna de las exenciones contenidas en los números 20.º, 21.º y 22.º del apartado uno del artículo 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) Que el adquirente sea sujeto pasivo del impuesto sobre el valor añadido, actúe en el ejercicio de una actividad empresarial o profesional y tenga derecho a la deducción del impuesto sobre el valor añadido soportado por estas adquisiciones de acuerdo con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 20 de la Ley 37/1992.

c) Que, con carácter previo o simultáneo a la entrega, se haga constar expresamente por parte del transmitente que, a pesar de poder acogerse a la renuncia de la exención que prevé el apartado dos del artículo 20 de la Ley 37/1992, opta por no renunciar a ella.

[. . .]

Sección 2.ª Actos jurídicos documentados

Artículo 15. *Tipo de gravamen general para los documentos notariales.*

Con carácter general, las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto una cantidad o cosa evaluable y contengan actos o contratos inscribibles en los registros de la propiedad, de bienes muebles, mercantil o de la propiedad industrial no sujetos al impuesto sobre sucesiones y donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1.º y 2.º del apartado 1 del artículo 1 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, tributarán, además de por la cuota fija prevista en el artículo 31.1 de dicha norma, al tipo de gravamen del 1,5%.

Artículo 16. *Tipo de gravamen reducido aplicable a las escrituras notariales que documenten la constitución de préstamos y créditos hipotecarios a favor de una sociedad de garantía recíproca con domicilio fiscal en el territorio de las Illes Balears.*

El tipo de gravamen aplicable a los documentos que formalicen la constitución y la cancelación de derechos reales de garantía a favor de una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en el territorio de las Illes Balears será del 0,1 %.

[. . .]

Artículo 18. *Tipo de gravamen reducido aplicable a las escrituras notariales que documenten la constitución de hipotecas unilaterales a favor de la Administración en garantía de aplazamientos o fraccionamientos de deudas.*

1. Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución de hipotecas unilaterales sujetas a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados del artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tributarán al tipo de gravamen reducido del 0,1 %, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) El hipotecante y deudor deberá ser un sujeto pasivo del impuesto sobre el valor añadido, con domicilio fiscal en las Illes Balears.
b) El acreedor garantizado deberá ser una administración pública territorial o institucional.
c) En el documento público en el que se formalice el derecho real de garantía deberá hacerse constar expresamente que su finalidad es garantizar las obligaciones derivadas del incumplimiento del aplazamiento o fraccionamiento concedido, así como la resolución administrativa que fundamenta la concesión.
d) La Administración pública beneficiaria deberá aceptar la hipoteca en los términos previstos en la legislación tributaria y recaudatoria.

2. El incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el apartado anterior comportará la pérdida del beneficio fiscal, y el contribuyente deberá presentar una autoliquidación complementaria en el plazo de un mes que se contará desde la fecha en que se produzca el incumplimiento e ingresará, junto con la cuota resultante, los correspondientes intereses de demora.

Artículo 19. *Tipo de gravamen incrementado aplicable a los documentos notariales en los que los sujetos pasivos se acojan a la exención prevista en los números 20.º, 21.º y 22.º del apartado uno del artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

El tipo de gravamen aplicable a los documentos notariales en los que se haya renunciado a la exención a que se refiere el apartado dos del artículo 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido, es del 2,5%.

Artículo 19 bis. *Tipo de gravamen reducido aplicable en caso de transmisiones de determinados bienes de carácter cultural.*

En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes de carácter cultural inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de las Illes Balears o en el Registro de Bienes de Interés Cultural de las Illes Balears que el adquirente incorpore a empresas, actividades o proyectos de carácter cultural, científico o de desarrollo tecnológico, en los términos que prevé la Ley 3/2015, de 23 de marzo, por la que se regula el consumo cultural y el mecenazgo cultural, científico y de desarrollo tecnológico, y se establecen medidas tributarias, sujetas a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados del artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por el Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, el tipo de gravamen es del 0,6 %.

CAPÍTULO IV

Impuesto sobre sucesiones y donaciones

Sección 1.ª Adquisiciones por causa de muerte

Subsección 1.ª Reducciones de la base imponible

Artículo 20. *Régimen general.*

1. En las adquisiciones por causa de muerte, incluidas las de los beneficiarios de pólizas de seguros sobre la vida, la base liquidable se obtiene mediante la aplicación sobre la base imponible de las reducciones establecidas en esta subsección.

2. Las reducciones reguladas en esta subsección constituyen mejoras de las reducciones que establece el Estado en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, salvo las previstas en los artículos 28, 28 bis, 28 ter y 32, que constituyen reducciones propias de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

[. . .]

Artículo 23. *Reducción por adquisición de la vivienda habitual.*

1. Las adquisiciones por causa de muerte tendrán una reducción del 100 % del valor de la vivienda habitual del causante, con el límite de 270.151,20 euros por cada sujeto pasivo, siempre que los derechohabientes sean el cónyuge, los ascendientes o los descendientes, o los parientes colaterales mayores de sesenta y cinco años que hayan convivido con el causante durante los dos años anteriores al devengo del impuesto.

2. Para aplicar esta reducción será necesario que la adquisición se mantenga durante los cinco años siguientes a la adquisición, salvo que el adquiriente muera en este plazo. En el supuesto de que el requisito de permanencia no se cumpla, deberá satisfacerse la parte del impuesto que se haya dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora correspondientes, por medio de una autoliquidación complementaria que se presentará en el plazo de un mes a contar desde la fecha en que se produzca el incumplimiento.

3. Asimismo, deberán cumplirse, además, los siguientes requisitos:

a) Los herederos deberán cumplir el requisito de parentesco con el causante que exige el apartado 1 anterior.

b) El requisito de la convivencia con el causante durante los dos años anteriores a la adquisición para generar el derecho a la reducción solo será exigible a los parientes colaterales mayores de sesenta y cinco años.

c) La reducción afectará a cada causahabiente en la parte proporcional al valor de la vivienda habitual que se integre en su base imponible.

d) Si, como consecuencia de las disposiciones testamentarias, la adjudicación de la vivienda habitual se realizara a uno solo de los causahabientes, la reducción únicamente afectará a este.

e) Cuando como consecuencia de la transmisión por causa de muerte se desmiembre el dominio de la vivienda habitual, la reducción se practicará tanto respecto al nudo propietario como en cuanto al usufructuario, observando las siguientes reglas:

1.ª La reducción respecto al usufructuario se aplicará respecto al valor del usufructo sobre la vivienda habitual.

2.ª La reducción para el nudo propietario se aplicará respecto al valor de la nuda propiedad de la vivienda habitual. Para el cálculo del tipo medio efectivo de gravamen aplicable a la base liquidable del nudo propietario se tendrá en cuenta la reducción que correspondería a la transmisión del pleno dominio de dicha vivienda, según se establece en el artículo 51.2 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre.

3.ª Cuando se proceda a la consolidación del dominio por extinción del usufructo, se aplicará al nudo propietario la reducción practicada sobre el valor de la cuota usufructuaria.

f) Cuando la vivienda tenga el carácter de bien de copropiedad de los cónyuges, la reducción de la base imponible se entenderá referida a la mitad que forme parte del caudal hereditario. En caso de que el régimen económico matrimonial sea distinto al de separación de bienes, habrá que estar a las reglas que rigen dicho régimen para determinar la parte de la vivienda susceptible de reducción.

g) Para el cómputo del ajuar doméstico no se tomará en consideración la reducción a que se refiere el presente artículo.

h) Se entenderá por vivienda habitual la que se ajuste a la definición y requisitos establecidos en cada momento por la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

[. . .]

Artículo 29. *Reducción por adquisición de bienes integrantes del patrimonio histórico o cultural de las Illes Balears.*

Cuando en la base imponible correspondiente a una adquisición por causa de muerte del cónyuge o de los descendientes del causante se incluyan bienes comprendidos en el patrimonio histórico o cultural de las Illes Balears, se aplicará sobre estos bienes una reducción del 99 % de su valor, con los mismos requisitos de permanencia que señala el artículo 27 de este texto refundido.

Artículo 30. *Reducción por adquisición de bienes integrantes del patrimonio histórico español o del patrimonio histórico o cultural de otras comunidades autónomas.*

Cuando en la base imponible correspondiente a una adquisición por causa de muerte del cónyuge o de los descendientes del causante se incluyan bienes comprendidos en los apartados uno, dos o tres del artículo 4 de la Ley del impuesto sobre el patrimonio, como integrantes del patrimonio histórico español o del patrimonio histórico o cultural de otras comunidades autónomas, se aplicará sobre estos bienes una reducción del 95 % de su valor, con los mismos requisitos de permanencia que señala el artículo 27 de este texto refundido.

Artículo 31. *Reducción por transmisión consecutiva de bienes.*

1. Si unos mismos bienes en un período máximo de doce años son objeto de dos o más transmisiones por causa de muerte a favor de descendientes, en la segunda y las ulteriores se deducirá de la base imponible, además, el importe de lo satisfecho por el impuesto en las transmisiones precedentes.

2. Esta reducción también será aplicable en caso de que los bienes transmitidos por primera vez hayan sido sustituidos por otros del mismo valor que integren el caudal hereditario de la siguiente transmisión o las ulteriores, siempre que esta circunstancia se acredite fehacientemente.

[. . .]

Subsección 2.ª Tarifa y cuota íntegra

[. . .]

Subsección 3.ª Deuda tributaria

[. . .]

Sección 2.ª Adquisiciones lucrativas entre vivos

Subsección 1.ª Reducciones de la base imponible

Artículo 40. *Régimen general.*

1. En las adquisiciones lucrativas entre vivos, la base liquidable se obtendrá mediante la aplicación sobre la base imponible de las reducciones establecidas en esta subsección.

2. Las reducciones reguladas en esta subsección constituyen mejoras de las reducciones que establece el Estado en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, salvo las previstas en los artículos 43, 45, 45 bis, 45 ter, 48, 49 y 50, que constituyen reducciones propias de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

[. . .]

Artículo 45 ter. *Reducción en las donaciones dinerarias de padres a hijos o a otros descendientes o entre colaterales hasta el tercer grado para la creación de empresas deportivas.*

1. En las donaciones dinerarias de padres a hijos o a otros descendientes o entre colaterales hasta el tercer grado que se destinen a la creación de una empresa deportiva, sea individual, negocio profesional o entidad societaria, mediante la adquisición originaria de acciones o participaciones, se aplicará una reducción del 70%, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La donación debe formalizarse en escritura pública y se hará constar de manera expresa que la persona o entidad donataria debe destinar el dinero a la creación de una nueva empresa deportiva en los términos establecidos en este artículo.

b) La empresa creada debe desarrollar una actividad económica, sin que pueda tener como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4, apartado ocho, número dos a), de la Ley 19/1991, ni dedicarse a la actividad de arrendamiento de inmuebles.

c) Como mínimo, la empresa creada debe ocupar a una persona domiciliada fiscalmente en las Illes Balears con un contrato laboral a jornada completa y dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social, distinta del contribuyente que aplique la reducción y de los socios o partícipes de la empresa.

d) En el plazo máximo de dieciocho meses desde el devengo del impuesto, el dinero adquirido se destinará a la creación de la empresa y se debe cumplir el requisito de creación de empleo.

e) Durante cuatro años desde la creación de la empresa se han de mantener la actividad económica, los puestos de trabajo y el nivel de inversión que se tome como base de la reducción.

f) La base de la reducción es el importe del dinero que, adquirido gratuitamente entre vivos, sea efectivamente invertido en la creación de la empresa, con un máximo de 300.000 euros.

g) Solo puede aplicar la reducción la persona o entidad donataria que destine el dinero dado a los fines previstos en este artículo.

h) La cifra anual de negocios de la empresa no puede superar el límite de 2.000.000 de euros durante los cuatro años a que se refiere la letra e) anterior, calculada así como prevé el artículo 101 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.

i) El donatario debe tener un patrimonio preexistente inferior a 400.000 euros en el momento de la fecha de formalización de la donación.

j) En el caso de adquisición originaria de participaciones de una entidad societaria, las participaciones que adquiera la persona o entidad donataria tienen que representar más del 50% del capital social de la entidad y deben mantenerse en el patrimonio del donatario durante un período mínimo de cuatro años.

k) En el caso de adquisición originaria de participaciones de una entidad societaria, el donatario no debe tener ninguna vinculación con el resto de socios, en los términos previstos en el artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.

2. En caso de incumplimiento del requisito establecido en la letra d) del apartado anterior, o de los plazos a que se refieren las letras e), h) y j), se debe presentar una declaración complementaria por el importe de las cuantías que se han dejado de ingresar junto con el importe de los intereses de demora, en el plazo de un mes desde el día en que se produzca el incumplimiento.

[. . .]

Artículo 46. *Reducción por adquisición de bienes integrantes del patrimonio histórico o cultural de las Illes Balears.*

Cuando en la base imponible correspondiente a una adquisición lucrativa entre vivos del cónyuge o de los descendientes se incluyan bienes comprendidos en el patrimonio histórico o cultural de las Illes Balears, se aplicará sobre dichos bienes una reducción del 99 % de su valor, con los mismos requisitos de permanencia señalados en el artículo 44 de este texto refundido, salvo que los bienes sean donados a una administración pública territorial o institucional en los términos previstos en el segundo párrafo del artículo 20.7 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Artículo 47. *Reducción por adquisición de bienes integrantes del patrimonio histórico español o del patrimonio histórico o cultural de otras comunidades autónomas.*

Cuando en la base imponible correspondiente a una adquisición lucrativa entre vivos del cónyuge o de los descendientes, se incluyan bienes comprendidos en los apartados uno, dos y tres del artículo 4 de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, como integrantes del patrimonio histórico español o del patrimonio histórico o cultural de otras comunidades autónomas, se aplicará sobre dichos bienes una reducción del 95 % de su valor, con los mismos requisitos de permanencia que los señalados en el artículo 44 de este texto refundido, salvo que los bienes sean donados a una administración pública territorial o institucional en los términos previstos en el segundo párrafo del artículo 20.7 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Artículo 48. *Reducción por adquisición de vivienda habitual.*

Cuando en la base imponible correspondiente a una donación a favor de hijos o descendientes del donante se incluya un inmueble que tenga que constituir la primera vivienda habitual del donatario, se aplicará una reducción del 100% sobre el valor real de este inmueble.

La aplicación efectiva de esta reducción anterior exige cumplir todas las siguientes condiciones:

a) La adquisición del inmueble que haga el donatario tiene que ser en pleno dominio sin que sea posible en ningún caso su desmembración.

b) El inmueble objeto de adquisición tiene que constituir la vivienda habitual de acuerdo con la definición y los requisitos establecidos en cada momento por la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

c) El valor real o declarado –si este último es superior– del inmueble adquirido no puede superar el importe de 270.151,20 euros.

2. No obstante, no es exigible que la vivienda habitual a que se refiere el apartado anterior sea la primera vivienda habitual del donatario en los siguientes casos:

a) Cuando el donatario sea una persona con un grado de discapacidad física o sensorial igual o superior al 65 % o con un grado de discapacidad psíquica igual o superior al 33 %.

b) Cuando el donatario sea un hijo o descendiente que, a su vez, sea titular de una familia numerosa, en los términos que establece el artículo 6 de la Ley 8/2018, de 13 de julio, de apoyo a las familias, o de una familia monoparental de las que prevé el artículo 7.7 de la citada Ley 8/2018.

3. El incumplimiento de los requisitos a que se refiere la letra b) del apartado 1 implica la pérdida sobrevenida del beneficio fiscal y, en este caso, el contribuyente tendrá que presentar una autoliquidación complementaria en el plazo de un mes a contar desde la fecha en que se produzca el incumplimiento e ingresar, junto con la cuota, los intereses de demora correspondientes.

4. Esta bonificación no eximirá de la obligación de presentar la autoliquidación del impuesto correspondiente.

Artículo 49. *Reducción en las donaciones a patrimonios protegidos titularidad de personas con discapacidad.*

En las donaciones que constituyan aportaciones a los patrimonios protegidos regulados en la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la normativa tributaria con esta finalidad, se aplicará una reducción del 99 %, que será incompatible con la reducción establecida en el artículo 48 anterior.

Artículo 50. *Reducción en las donaciones dinerarias a favor de hijos u otros descendientes para la adquisición de la vivienda habitual.*

1. En las donaciones dinerarias a favor de hijos u otros descendientes para la adquisición de la primera vivienda habitual se aplicará una reducción del 100 %, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La donación tiene que formalizarse en una escritura pública en la que se tiene que hacer constar la voluntad que el dinero dado se destine a la adquisición de la vivienda del hijo o descendiente.
b) La vivienda adquirida debe tener el carácter de habitual de acuerdo con la definición y los requisitos establecidos en cada momento por la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.
c) La vivienda debe adquirirse en el plazo máximo de seis meses desde la formalización de la donación.
d) El valor real o declarado –si este último es superior– del inmueble adquirido no puede superar el importe de 270.151,20 euros.

2. No obstante, no será exigible que la vivienda habitual a que se refiere el apartado anterior sea la primera vivienda habitual del donatario en los siguientes casos:

a) Cuando el donatario sea una persona con un grado de discapacidad física o sensorial igual o superior al 65 % o con un grado de discapacidad psíquica igual o superior al 33 %.
b) Cuando el donatario sea un hijo o descendiente que, a su vez, sea titular de una familia numerosa, en los términos que establece el artículo 6 de la Ley 8/2018, de 13 de julio, de apoyo a las familias, o de una familia monoparental de las que prevé el artículo 7.7 de la citada Ley 8/2018.

3. Esta reducción será incompatible con la establecida en el artículo 48 de este texto refundido, y sus límites se aplicarán tanto en el caso de una única donación como en el caso de donaciones sucesivas, provengan del mismo ascendiente o de diferentes ascendientes.
4. El incumplimiento de los requisitos a que se refieren las letras b) y c) del apartado 1 implica la pérdida sobrevenida del beneficio fiscal y, en estos casos, el contribuyente deberá presentar una autoliquidación complementaria en el plazo de un mes a contar desde la fecha en que se produzca el incumplimiento e ingresar, junto con la cuota, los intereses de demora correspondientes.
5. Esta bonificación no eximirá de la obligación de presentar la autoliquidación del impuesto correspondiente.

Subsección 2.ª Tarifa y cuota íntegra

[. . .]

Subsección 3.ª Deuda tributaria

[. . .]

Sección 3.ª Aplicación del Derecho Civil de las Illes Balears

Subsección 1.ª Disposición general

Artículo 56. *Ámbito de aplicación.*

Las normas de esta sección han de aplicarse únicamente a las adquisiciones por causa de muerte y lucrativas entre vivos en las que el negocio jurídico que dé lugar al hecho imponible del impuesto sobre sucesiones y donaciones se rija por el Derecho Civil de las Illes Balears, y la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears sea competente para la liquidación del impuesto.

Subsección 2.ª Adquisiciones por causa de muerte y lucrativas entre vivos

[. . .]

Sección 4.ª Tratamiento fiscal de las parejas estables

[. . .]

CAPÍTULO V

Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar

[. . .]

CAPÍTULO VI

Impuestos especiales

Sección 1.ª Impuesto sobre hidrocarburos

[. . .]

Sección 2.ª Impuesto especial sobre determinados medios de transporte

[. . .]

CAPÍTULO V [SIC]

Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos

Artículo 74 bis. *Tipo de gravamen.*

(Derogado).

TÍTULO II

Obligaciones formales y normas de gestión

CAPÍTULO I

Normas comunes al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y al impuesto sobre sucesiones y donaciones

Artículo 75. *Lugar y forma de presentación de las declaraciones.*

1. Las declaraciones-liquidaciones o autoliquidaciones del impuesto sobre sucesiones y donaciones y del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados deberán presentarse ante los órganos que se determinen por una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos.

Cuando el órgano o la oficina liquidadora donde se presente la declaración o autoliquidación de los impuestos a que se refiere el párrafo anterior de este artículo se considere incompetente, dicho órgano u oficina deberá remitir la documentación correspondiente al órgano u oficina que considere competente. La remisión se hará de oficio y sin necesidad de notificación personal a la persona interesada.

2. El consejero de Hacienda y Presupuestos podrá autorizar la presentación de las declaraciones-liquidaciones o autoliquidaciones de los impuestos a que se refiere el apartado anterior del presente artículo ante las oficinas liquidadoras de distrito hipotecario a cargo de los registradores de la propiedad o ante las oficinas liquidadoras a cargo de los registradores mercantiles, a las cuales también se les podrá encomendar funciones de gestión y liquidación de los citados impuestos. Asimismo, el consejero de Hacienda y Presupuestos podrá subscribir acuerdos con otras administraciones públicas, y con las entidades, instituciones y organismos a que se refiere el artículo 92 de la Ley General Tributaria, para hacer efectiva la colaboración externa en la presentación y en la gestión tributaria de las mencionadas declaraciones-liquidaciones o autoliquidaciones.

3. Mediante una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos se establecerán los supuestos en que pueda exigirse la presentación y pago de las autoliquidaciones por medios telemáticos en aquellos tributos o modalidades de estos tributos que se puedan presentar de dicha manera.

Artículo 76. *Acuerdos previos de valoración.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley General Tributaria y de acuerdo con lo previsto en el artículo 91 de esta misma Ley, los contribuyentes del impuesto sobre sucesiones y donaciones y del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados podrán solicitar a la Administración tributaria autonómica que determine, con carácter previo y vinculante, la valoración de las rentas, productos, bienes, gastos y otros elementos del hecho imponible de dichos impuestos.

2. La solicitud deberá presentarse por escrito dos meses antes de la realización del hecho imponible, a excepción de la de las adquisiciones por causa de muerte sujetas al impuesto sobre sucesiones y donaciones, que deberá presentarse tres meses antes de la finalización del plazo para la presentación de la autoliquidación correspondiente. Deberá adjuntarse a la solicitud una propuesta de valoración que, en el caso de bienes inmuebles, tendrá que ser suscrita por un perito con título suficiente para realizar la valoración.

3. La Administración tributaria autonómica podrá comprobar los elementos de hecho y las circunstancias declaradas por el contribuyente. Para hacerlo, podrá requerir los documentos que considere oportunos para una correcta valoración de los bienes.

4. La valoración de la Administración tributaria autonómica deberá emitirse por escrito, con indicación de su carácter vinculante, del supuesto de hecho al cual se refiere y del impuesto al cual se aplica, en el plazo máximo de dos meses desde que se haya presentado la solicitud. La falta de contestación de la Administración tributaria en los plazos indicados, por causas no imputables al contribuyente, implicará la aceptación de los valores por él propuestos. La Administración tributaria estará obligada a aplicar al contribuyente los valores expresados en el acuerdo, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5 del artículo 91 de la Ley General Tributaria.

5. El acuerdo tendrá un plazo máximo de vigencia de seis meses.

6. Los contribuyentes no podrán interponer recurso alguno contra los acuerdos de valoración regulados en este artículo, sin perjuicio de que lo puedan hacer contra las liquidaciones que dicten ulteriormente.

Artículo 77. *Requisitos para la presentación y el pago de los impuestos.*

1. El pago de las deudas tributarias y la presentación de las declaraciones tributarias y de los documentos que contengan actos o contratos sujetos al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados o al impuesto sobre sucesiones y donaciones, cuyos rendimientos correspondan a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, se ajustarán a los siguientes requisitos:

a) El pago de las deudas correspondientes a los citados tributos cedidos se considerará válido y tendrá efectos liberatorios únicamente en los supuestos en que dichos pagos se efectúen a favor de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en cuentas autorizadas o restringidas titularidad de la Administración tributaria autonómica y utilizando los modelos de declaración aprobados por una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos.

b) El pago de estos impuestos se entenderá acreditado cuando el documento presentado lleve incorporada la nota justificativa del pago y se presente acompañado de la carta de pago o del correspondiente ejemplar de la declaración tributaria debidamente diligenciada por el ente, órgano u oficina competente de la Administración tributaria autonómica, con los requisitos señalados en la letra a anterior, y conste en la diligencia el pago del tributo o la declaración de no sujeción o del beneficio fiscal aplicable. Dicha nota justificativa únicamente podrá ser expedida por el ente, órgano u oficina competente de la Administración tributaria autonómica.

En el supuesto de declaraciones tributarias cuya presentación o pago se hayan efectuado por medios telemáticos habilitados por la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, la acreditación de la presentación y del pago se considerará efectuada con la simple aportación del correspondiente modelo de pago telemático aprobado por una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos, en el que constará el justificante de la presentación de la declaración.

c) Los pagos de los citados impuestos que se realicen a órganos de recaudación ajenos a la organización de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, sin que exista convenio a estos efectos ni cualquier otro instrumento jurídico o título habilitante que justifique su competencia, o a personas no autorizadas para la recaudación de tributos, no liberarán al deudor de su obligación de pago ante la Administración tributaria autonómica.

2. La admisión por parte de autoridades o funcionarios de documentos presentados ante ellos para finalidades distintas a la liquidación de los impuestos citados sin que se acredite el pago de la deuda tributaria o la presentación de la declaración tributaria ante los órganos competentes de la Administración tributaria autonómica, en los términos indicados en el apartado 1 de este artículo, podrá dar lugar a la aplicación de las responsabilidades o de las sanciones que, en su caso, procedan de acuerdo con lo establecido en la Ley General Tributaria, en el artículo 9.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el artículo 8.2 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En todo caso, el incumplimiento de los requisitos de pago y presentación previstos en el apartado 1 de este artículo dará lugar al cierre registral a que se refiere el artículo 122 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, y el artículo 100 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre.

Artículo 78. *Obligaciones de los registradores de la propiedad.*

1. A los efectos de mejorar el control de los hechos imponibles cuyo rendimiento deba corresponder a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears de acuerdo con los puntos de conexión territoriales previstos en los artículos 32 y 33 de la Ley 22/2009, los registradores de la propiedad radicados en el ámbito territorial de las Illes Balears deberán poner en conocimiento de la Administración tributaria autonómica los actos y contratos que se presenten a inscripción en los correspondientes registros y que hayan dado lugar a la liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados o del impuesto sobre sucesiones y donaciones en otras comunidades autónomas. por una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos deberán regularse el procedimiento y, en particular, los plazos y los modelos para hacer efectiva dicha obligación de comunicación.

2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el artículo 54.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y con la finalidad de comprobar que efectivamente se han llevado a cabo el pago y la presentación de los documentos a liquidar por cualquiera de estos impuestos ante los órganos competentes de

la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el consejero de Hacienda y Presupuestos deberá establecer, mediante una orden, la forma de justificación del pago y de la presentación de dichos documentos ante los registros en los que tengan que inscribirse, así como el procedimiento para que los registradores de la propiedad radicados dentro del ámbito territorial de las Illes Balears puedan verificar por procedimientos telemáticos la realidad del ingreso y de la presentación de los documentos.

Artículo 79. *Obligaciones de los notarios.*

1. El cumplimiento de las obligaciones formales de los notarios a que se refieren el artículo 32.3 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se realizará en la forma que se determine mediante una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos. La información podrá presentarse en soporte directamente legible por ordenador o por vía telemática en las condiciones y el diseño que se aprueben mediante una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos, el cual, además, podrá establecer las circunstancias en que esta presentación sea obligatoria y los correspondientes plazos.

2. En desarrollo de los servicios de la sociedad de la información y con la finalidad de facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes, los notarios que ejerzan sus funciones dentro del ámbito territorial de las Illes Balears y en relación con los documentos notariales por ellos autorizados sometidos a tributación por algún concepto impositivo cuya competencia de gestión tributaria corresponda a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2009, tendrán que remitir, a solicitud del contribuyente o de su representante, las copias autorizadas de las matrices a la Administración tributaria autonómica a efectos de la liquidación de los tributos correspondientes, en los términos previstos en el artículo 17 bis de la Ley Orgánica del Notariado de 28 de mayo de 1862.

Las condiciones y el diseño para la remisión de esta documentación por vía telemática, así como los plazos y el resto de requisitos exigibles, se establecerán por una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos.

3. Con el fin de facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes y el acceso telemático a los registros públicos de los documentos por ellos autorizados, los notarios que ejerzan sus funciones dentro del ámbito territorial de las Illes Balears deberán remitir al ente, órgano u oficina competente de la Administración tributaria autonómica una declaración informativa notarial en la que deberán constar todos los datos necesarios para la correcta liquidación de los actos y contratos contenidos en los documentos públicos por ellos autorizados y que estén sujetos al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados o al impuesto sobre sucesiones y donaciones. Además, asumirán la responsabilidad de la veracidad y la correcta cumplimentación de los datos reflejados en dicha declaración informativa.

Mediante una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos se aprobará el modelo de esta declaración informativa, así como los plazos y el procedimiento para su remisión a la Administración tributaria autonómica.

El cumplimiento de dicha obligación formal por parte de los notarios les eximirá de la obligación de remitir a la Administración tributaria autonómica, por vía telemática y a los efectos de la liquidación que corresponda, las copias autorizadas de las matrices a que se refiere el apartado 2 de este artículo.

4. Asimismo, cuando los documentos autorizados por los notarios contengan préstamos hipotecarios o de cualquier otro tipo sujetos al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la declaración informativa que han de remitir a la Administración tributaria autonómica en virtud del apartado 1 de este artículo, deberá hacerse constar el valor de tasación del inmueble objeto de adquisición y de financiación por medio de la operación de crédito documentada. No obstante, no será necesaria la remisión de dicha información en los casos en que el valor de tasación figure expresamente en el propio documento público autorizado.

Artículo 80. *Tasación pericial contradictoria.*

1. Por lo que respecta a la corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores mediante cualquiera de los medios previstos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria, las personas interesadas podrán promover la tasación pericial contradictoria mediante una solicitud presentada en el plazo del primer recurso o reclamación que proceda contra la liquidación efectuada de acuerdo con los valores comprobados administrativamente, o contra el acto de comprobación de valores debidamente notificado.

En caso de que la persona interesada estime que la notificación no contiene la expresión suficiente de los datos y los motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados y denuncie su omisión en un recurso de reposición o en una reclamación económico-administrativa y se reserve el derecho a promover una tasación pericial contradictoria, el plazo a que hace referencia el párrafo anterior se contará desde la fecha en que sea firme en vía administrativa el acuerdo que resuelva el recurso o la reclamación interpuestos.

2. La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria, o la reserva del derecho a promoverla, a la que se refiere el apartado 1, determinará la suspensión de la ejecutividad de la liquidación y del plazo para la interposición de un recurso o una reclamación.

Artículo 81. *Remuneración de los peritos en el procedimiento de tasación pericial contradictoria.*

Mediante una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos se podrá determinar la remuneración máxima que se satisfará a los peritos terceros que intervengan en tasaciones periciales contradictorias, para que haya información pública suficiente sobre los costes de la tramitación de dicho procedimiento.

CAPÍTULO II

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Artículo 82. *Plazo de presentación de las declaraciones-liquidaciones.*

Conforme a lo previsto en el artículo 49.2 de la Ley 22/2009, el plazo de presentación de las declaraciones-liquidaciones del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, junto con el documento o la declaración escrita sustitutiva del documento, será de un mes que se contará desde el momento en que se cause el acto o contrato.

Artículo 83. *Declaración conjunta.*

Los sujetos pasivos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados podrán optar por realizar una autoliquidación conjunta cuando de un mismo documento se desprenda la existencia de varios hechos imponibles o de varios sujetos pasivos. Mediante una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos se aprobarán los modelos normalizados para la presentación de las autoliquidaciones conjuntas.

Artículo 84. *Escrituras de cancelación hipotecaria y anotaciones preventivas en registros públicos por razón de mandamientos administrativos.*

1. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 51 y 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no será obligatorio que los sujetos pasivos presenten ante la Administración tributaria autonómica las escrituras públicas mediante las que se formalice, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando dicha cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y esté exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con el artículo 45, apartado 1, letra B, punto 18, del citado Texto Refundido.

El mismo régimen es aplicable a los mandamientos administrativos que hayan de dar lugar a las anotaciones preventivas en los registros públicos a que se refiere el artículo 40.2 del citado Texto Refundido, o a la cancelación de dichas anotaciones.

De acuerdo con ello, lo establecido en el artículo 51.1 de dicho Texto Refundido se entenderá cumplido mediante la presentación de la escritura pública o del mandamiento administrativo correspondiente ante el registro público competente.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de los deberes notariales de remisión de la información relativa a las escrituras, de acuerdo con el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 85. *Obligaciones formales de las empresas de subastas y demás entidades que organicen subastas de bienes.*

Sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria, las entidades que organicen subastas de bienes estarán obligadas a remitir a la Administración tributaria autonómica, la primera quincena de cada trimestre, una lista de las transmisiones de bienes en las que hayan intervenido, efectuadas durante el trimestre anterior. Esta lista deberá comprender los datos de identificación del transmitente y del adquirente, la fecha de la transmisión, una descripción del bien subastado y el precio final de adjudicación.

CAPÍTULO III

Impuesto sobre sucesiones y donaciones

Sección 1.ª Obligaciones formales

Artículo 86. *Presentación de la autoliquidación.*

1. Dentro de los plazos que se señalan en el artículo 90 de este texto refundido, los sujetos pasivos presentarán una autoliquidación en la que deberán practicar las operaciones necesarias para determinar el importe de la deuda tributaria.

2. Mediante una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos podrán aprobarse modelos normalizados para la presentación de las autoliquidaciones del impuesto, y se podrán establecer modelos simplificados para las adquisiciones por causa de muerte en los casos en que la naturaleza de los bienes integrantes del caudal relicto, el número de herederos existentes o cualesquiera otras circunstancias así lo aconsejen.

Artículo 87. *Declaración conjunta.*

Los sujetos pasivos del impuesto sobre sucesiones y donaciones podrán optar por realizar una autoliquidación conjunta cuando de un mismo documento se desprenda la existencia de varios sujetos pasivos. Mediante una orden del consejero de Hacienda y Presupuestos se aprobarán los modelos normalizados para la presentación de las autoliquidaciones conjuntas.

Artículo 88. *Obligación de presentar otros documentos en relación con las transmisiones por causa de muerte.*

1. En las transmisiones por causa de muerte, junto con la autoliquidación del impuesto, el sujeto pasivo deberá aportar los documentos que se indican a continuación:

a) Certificados de defunción del causante y del registro general de actos de última voluntad.

b) Una copia autorizada de las disposiciones testamentarias si las hay y, en su defecto, testimonio de la declaración de herederos. En el caso de sucesión intestada, si no está hecha la declaración judicial de herederos, se presentará una relación de los presuntos herederos con expresión de su parentesco con el causante.

c) Un ejemplar de los contratos de seguro concertados por el causante o del certificado expedido por la entidad aseguradora en el caso de seguro colectivo, aun cuando hayan sido objeto, con anterioridad, de liquidación parcial.

d) Justificación documental de las cargas, los gravámenes, las deudas y los gastos cuya deducción se solicite, de la edad de los causahabientes menores de 21 años y, en su caso, de los saldos de depósitos y cuentas en entidades financieras; del valor teórico de las participaciones en el capital de entidades jurídicas cuyos títulos no coticen en bolsa, y del título de adquisición por el causante de los bienes inmuebles incluidos en la sucesión.

e) Un certificado expedido por la entidad financiera correspondiente relativo a cada depósito o cuenta de que sea titular el causante, en el que constarán los movimientos efectuados dentro del año natural anterior a su muerte.

2. Cuando el sujeto pasivo pertenezca a los grupos I o II del artículo 21 de este texto refundido únicamente deberá presentarse la documentación indicada en la letra b) del apartado 1 del presente artículo.

Reglamentariamente se podrán establecer otros supuestos en los que se podrá eximir a los sujetos pasivos de la presentación de esta documentación, o sustituirse por otra.

3. Sin perjuicio de la obligación de presentar la citada documentación, la Administración podrá solicitar, en ejercicio de sus facultades de comprobación y en el decurso del correspondiente procedimiento de gestión o inspección, cualquier otra documentación que estime necesaria, de acuerdo con la normativa aplicable.

Artículo 89. *Obligación de presentar otros documentos en relación con las transmisiones lucrativas entre vivos.*

1. En caso de que se solicite la aplicación de la reducción por adquisición de vivienda habitual por parte de determinados colectivos regulada en el artículo 48 de este texto refundido, junto con la autoliquidación del impuesto, el sujeto pasivo deberá presentar aquellos documentos que justifiquen el cumplimiento de los requisitos que se exigen en cada caso.

2. Sin perjuicio de la obligación de aportar la citada documentación, la Administración podrá solicitar, en ejercicio de sus facultades de comprobación y en el decurso del correspondiente procedimiento de gestión o inspección, cualquier otra documentación que estime necesaria, de acuerdo con la normativa aplicable.

Artículo 90. *Plazos de presentación.*

1. En el caso de adquisiciones por causa de muerte, incluidas las de los beneficiarios de contratos de seguros sobre la vida, el plazo para la presentación de la autoliquidación será de seis meses que se contarán desde la fecha de la muerte del causante o desde aquella en que adquiera firmeza la declaración de fallecimiento.

El mismo plazo será aplicable para el caso de las consolidaciones de dominio que se produzcan por la muerte del usufructuario, aunque el desmembramiento del dominio se haya realizado por actos entre vivos.

2. En los demás supuestos sujetos al impuesto sobre sucesiones y donaciones, el plazo de presentación será de un mes que se contará desde la fecha en que se cause el acto o contrato. No obstante, este plazo será de un mes y diez días naturales si la presentación y el pago de las autoliquidaciones se efectúan por vía telemática. Este plazo podrá ser modificado reglamentariamente.

Sección 2.ª Normas de gestión tributaria

[. . .]

CAPÍTULO IV

Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar

Sección 1.ª Obligaciones formales

[. . .]

Sección 2.ª Normas de gestión tributaria

[. . .]

Disposición adicional tercera. *Referencias al valor real.*

Las referencias al valor real de los bienes inmuebles o de los derechos reales sobre inmuebles contenidas en los artículos 10, 14 quater, 17, 17 bis, 36, 36 bis, 48 y 50 de este texto refundido se entenderán efectuadas al valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario y, en particular, en la disposición transitoria novena y en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; o, cuando no haya valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, al valor de mercado, de acuerdo con lo que dispone el apartado 2 del artículo 10 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por el Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y el apartado 3 del artículo 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones.

[. . .]

Disposición adicional quinta. *Habilitación reglamentaria para incrementar el valor máximo relativo a la vivienda habitual de determinados beneficios fiscales.*

1. Mediante una orden del consejero o la consejera competente en materia de hacienda se podrá incrementar la cuantía de 270.151,20 euros a que se refieren los artículos 10, 14 quater, 17, 23, 48 y 50 de este texto refundido, hasta un máximo del 40 % de esta cuantía, aplicable a las viviendas ubicadas en determinadas islas, zonas geográficas o municipios en los que los precios de mercado de las viviendas, respecto de los precios medios del conjunto de las Illes Balears, sean significativamente más elevados que la citada cuantía.

2. En todo caso, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) El tipo de gravamen del 4 % o del 2 % a que se refieren las letras c) y d) del artículo 10 de este texto refundido se aplicará a los primeros 270.151,20 euros y el resto de la base imponible se gravará a un tipo del 8 %.

b) La bonificación del 100 % a que se refiere el artículo 14 quater de este texto refundido se aplicará únicamente a los primeros 270.151,20 euros.

c) El tipo de gravamen del 1,2 % a que se refiere el artículo 17 de este texto refundido se aplicará a los primeros 270.151,20 euros y el resto de la base imponible se gravará al tipo general que establece el artículo 15 de este texto refundido.

d) Las reducciones de la base imponible a que se refieren los artículos 23, 48 y 50 de este texto refundido se aplicarán únicamente a los primeros 270.151,20 euros.

3. La orden a que se refiere el apartado 1 de esta disposición se aprobará en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley.

§ 18

Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 96, de 5 de agosto de 2017
«BOE» núm. 223, de 15 de septiembre de 2017
Última modificación: 19 de mayo de 2022
Referencia: BOE-A-2017-10541

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

Las Illes Balears han sido punteras en la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, cuya importancia se reflejó por primera vez en la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas. Con posterioridad, el Gobierno de las Illes Balears aprobó el Decreto 20/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas, que fue derogado por el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas. Recientemente, la Ley 1/2014, de 21 de febrero, de perros de asistencia, se ha añadido al corpus normativo de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas de la comunidad autónoma. Toda esta normativa ha supuesto un avance importante para la integración de las personas con discapacidad de las Illes Balears; no obstante, actualmente todavía existen personas con discapacidad física, sensorial, intelectual o mental, así como personas con otros tipos de diversidad funcional o personas mayores que viven situaciones de desigualdad de oportunidades y de discriminación, y que tienen dificultades para participar en la sociedad y para ejercer sus derechos, debido a la existencia de barreras físicas en la comunicación o de actitudes que se la impiden.

En las Illes Balears, según la Encuesta de discapacidad, autonomía personal y situaciones de dependencia (EDAD), del año 2008, del Instituto Nacional de Estadística −que parte de la experiencia de la Encuesta sobre discapacidades, deficiencias y estado de salud, de 1999−, existen cerca de 68.800 personas con alguna discapacidad.

Las personas con discapacidad constituyen un sector de la población heterogéneo, pero todas tienen en común que, de una manera o de otra, necesitan garantías suplementarias

para vivir con plenitud de derechos o para participar en igualdad de condiciones que el resto de ciudadanos en la vida económica, social y cultural del país.

II

La Convención de las Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad, ratificada por el Estado español y publicada en el *Boletín Oficial del Estado* del día 21 de abril de 2008, fija el compromiso de promover, proteger y asegurar el pleno disfrute y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por parte de todas las personas con discapacidad, y de promocionar el respeto de su dignidad inherente. Esta convención se ha convertido en el primer instrumento amplio de derechos humanos del siglo XXI con carácter vinculante para todos los Estados que la han ratificado.

Estos derechos y libertades enunciados constituyen hoy uno de los ejes esenciales en la actuación sobre la discapacidad. Los poderes públicos deben asegurar que las personas con discapacidad puedan disfrutar del conjunto de todos los derechos humanos: civiles, sociales, económicos y culturales.

El artículo 14 de la Constitución Española consagra el principio de igualdad ante la ley, sin que pueda prevalecer ningún tipo de discriminación. El artículo 9.2, por su parte, establece que corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad de las personas sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de toda la ciudadanía en la vida política, económica, cultural y social. Además, el artículo 10 de la Constitución dispone que la dignidad de la persona es, entre otros, fundamento del orden político y de la paz social. En consecuencia, el artículo 49 del texto constitucional ordena a los poderes públicos que presten a las personas con discapacidad la atención especializada que requieran y que las amparen especialmente para que puedan disfrutar de sus derechos.

El Texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, aboga por garantizar el ejercicio real y efectivo de los derechos de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones con el resto de la ciudadanía con medidas como la accesibilidad universal, que define, en su artículo 2, letra k), de la siguiente forma: «Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse».

El Estatuto de Autonomía dispone en su artículo 12 que la comunidad autónoma fundamenta el derecho al autogobierno en los valores del respeto a la dignidad humana, la libertad, la igualdad, la justicia, la paz y los derechos humanos, y reafirma los derechos fundamentales que emanan, entre otros, de la Constitución, como la promoción de la igualdad entre la ciudadanía.

Así, el artículo 16 del Estatuto incluye la no discriminación y los derechos de las personas dependientes y de sus familias a la igualdad de oportunidades, a la participación y protección, y a la integración y a la accesibilidad universal, en cualquier ámbito de la vida pública, social, educativa y económica, como uno de los ejes centrales de la actuación de las administraciones públicas de las Illes Balears. Y en este sentido, el último apartado de este artículo recoge el mandato a las administraciones públicas de promover las condiciones necesarias para que los derechos sociales de la ciudadanía de las Illes Balears y de los grupos y los colectivos en los que se integran sean objeto de una aplicación real y efectiva.

Además, el artículo 19.2 del Estatuto establece un mandato a las administraciones públicas de las Illes Balears, que deben procurar a las personas dependientes su integración por medio de una política de igualdad de oportunidades, desarrollando medidas de acción positiva, y garantizar la accesibilidad espacial de las instalaciones, los edificios y los servicios públicos.

Por otra parte, el artículo 30 del Estatuto de Autonomía otorga a la comunidad autónoma la competencia exclusiva en diferentes materias, algunas de las cuales están relacionadas de una manera transversal con la accesibilidad universal objeto de esta ley: el urbanismo y la

vivienda (apartado 3.º), el transporte por ferrocarril y carreteras (apartado 5.º), el transporte marítimo entre puertos o puntos de las Illes Balears (apartado 6.º), la tercera edad (apartado 14), las políticas de protección y apoyo a las personas con discapacidades físicas, psíquicas y sensoriales (apartado 15.º), y la defensa de los consumidores y usuarios (apartado 47).

III

Esta ley se redacta con la voluntad de orientar el concepto de accesibilidad hacia un sentido universal, para evitar recorridos, accesos o espacios alternativos para personas con discapacidad; tiene en cuenta el hecho de que la discapacidad es, en muchos casos, una cuestión de grado que afecta, al menos temporalmente o circunstancialmente, a cualquier persona, y acepta la definición de accesibilidad como el conjunto de condiciones de comprensibilidad y usabilidad que deben cumplir el entorno, los espacios, los edificios, los servicios, los medios de transporte, los procesos, los productos, los instrumentos, los aparatos, las herramientas, los dispositivos, los mecanismos y los elementos análogos para que todas las personas puedan utilizarlos y puedan disfrutar de ellos con seguridad y comodidad y de la manera más autónoma y natural posible.

Esta ley pretende conseguir una sociedad inclusiva y accesible que permita avanzar hacia la plena autonomía de las personas, propicie la igualdad de oportunidades para todos, especialmente las personas con discapacidades, y evite la discriminación, y también pretende actualizar y facilitar un marco normativo propio más ágil en materia de accesibilidad, adecuado a las directrices internacionales, europeas y estatales, en ejercicio de las competencias del Gobierno de las Illes Balears.

IV

La ley se estructura en siete títulos, cinco disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, dos disposiciones derogatorias y dos disposiciones finales.

El título I recoge las disposiciones generales, referidas al objeto de la ley, el ámbito de aplicación y las condiciones básicas de accesibilidad.

El título II hace referencia a las competencias de las administraciones públicas y define las de la comunidad autónoma, las de los consejos insulares y las de los municipios.

El título III establece los requisitos y las condiciones necesarias para conseguir un entorno global accesible. Este título contiene nueve capítulos, en función de los diferentes ámbitos de actuación: los espacios de uso público, la edificación, los sistemas de transporte, la tarjeta de estacionamiento, los productos, los servicios, la comunicación, el mantenimiento de la accesibilidad y los planes de accesibilidad.

El título IV regula las ayudas para la promoción de la accesibilidad, las medidas para eliminar barreras, la modificación de condiciones urbanísticas al objeto de conseguir la supresión de barreras arquitectónicas, la intervención administrativa en los edificios de viviendas, la facilidad de información y asesoramiento por parte de la administración, así como las campañas educativas y la accesibilidad en los planes de estudio.

El título V regula las medidas de control imprescindibles que tiene que adoptar la administración para garantizar la correcta aplicación de la normativa de accesibilidad, tanto previas como posteriores.

El título VI establece el régimen sancionador. Clasifica las infracciones en leves, graves y muy graves; regula las sanciones; determina la cuantía mínima y la máxima correspondientes a las infracciones; y establece los criterios de graduación de las sanciones. Asimismo, regula el procedimiento sancionador y da competencia para el inicio, la instrucción y la resolución de los procedimientos sancionadores a la comunidad autónoma, a los consejos insulares y a los municipios.

El título VII define el Consejo para la Accesibilidad como órgano de participación externa y de consulta en el que se encuentran representados los diversos sectores sociales implicados en las actuaciones en materia de accesibilidad y establece su composición y funciones.

Las disposiciones adicionales hacen referencia a la normativa de aplicación; a la regulación básica de ciertos aspectos de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad; al cumplimiento, si procede, de unas condiciones de accesibilidad suficientes;

a la ambivalencia de género de las denominaciones que aparecen al texto; y a la doble naturaleza del Consejo Insular de Formentera a los efectos de esta ley.

Las disposiciones transitorias regulan las condiciones de adaptación de la normativa de las administraciones públicas de las Illes Balears a la Ley de accesibilidad y a la normativa de desarrollo de esta ley.

La disposición derogatoria primera deroga expresamente: a) la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas; b) el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, con la excepción del capítulo III del título I («Barreras arquitectónicas en los medios de transporte»), en todo lo que no se oponga al Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de las formas de transporte para personas con discapacidad, y del título II («Consejo Asesor para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras Arquitectónicas») mientras no entre en vigor la disposición reglamentaria que regule la composición, el funcionamiento y la organización del Consejo Asesor para la Accesibilidad; y c) la Orden del consejero de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio de 1 de octubre de 2012 por la que se desarrolla el procedimiento para conceder exenciones del cumplimiento del Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Las disposiciones finales contienen mandatos explícitos relativos al desarrollo reglamentario, al desarrollo de las condiciones de accesibilidad, a la aplicación y a la entrada en vigor de la ley.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y definiciones.*

1. Esta ley tiene por objeto garantizar la igualdad de oportunidades, la no discriminación y la accesibilidad universal para permitir la autonomía personal de todas las personas y, particularmente, de las personas con discapacidad, a fin de que puedan interactuar de manera plena y efectiva respecto del acceso y la utilización de los espacios de uso público, de las edificaciones, de los transportes, de los productos, de los servicios, de la información y de las comunicaciones.

2. A los efectos de esta ley, se entiende por:

a) Accesibilidad: conjunto de condiciones de comprensibilidad y usabilidad que deben cumplir el entorno, los espacios, los edificios, los servicios, los medios de transporte, los procesos, los productos, los instrumentos, los aparatos, las herramientas, los dispositivos, los mecanismos y los elementos análogos para que todas las personas puedan utilizarlos y puedan disfrutar de ellos con seguridad y comodidad y de la manera más autónoma y natural posible.

b) Ajustes razonables: medidas de adecuación físicas, sociales y actitudinales que, de una forma eficaz y práctica, y sin que comporten una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o la participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de la ciudadanía.

c) Barreras a la accesibilidad: impedimentos, trabas u obstáculos para la interacción de las personas con el entorno físico, el transporte, los productos, los servicios, la información y las comunicaciones.

d) Barreras arquitectónicas: barreras de carácter físico que limitan o impiden la interacción de las personas con el entorno.

e) Comunicación: proceso en que se intercambia información entre una persona emisora y una persona receptora. En función del sentido a través del cual se percibe el mensaje, la comunicación puede ser:

1.º Auditiva: comunicación en la que el mensaje se percibe a través del sentido del oído.

2.º Táctil: comunicación en la que el mensaje se percibe a través del sentido del tacto. Incluye el sistema de lectoescritura Braille, los símbolos y gráficos en relieve, las letras

mayúsculas en la palma de la mano, el alfabeto dactilológico táctil o en la palma de la mano y la lengua de signos con apoyo táctil.

3.º Visual: comunicación en la que el mensaje se percibe a través del sentido de la vista. Incluye el sistema gráfico alfabético y simbólico, que es el sistema que se representa por medio de signos, letras, grafismos, símbolos y otras representaciones similares en cualquier tipo de soporte material, electrónico o telemático; las señales luminosas, que son los rótulos luminosos o luces que avisan de peligro o emergencia en el territorio, en la edificación y en el transporte, y la lengua de signos.

f) Discapacidad física: discapacidad que dificulta o impide la movilidad o el movimiento del cuerpo, o parte del cuerpo, en las actividades básicas de la vida diaria, incluidas las discapacidades de origen orgánico.

g) Discapacidad intelectual: funcionamiento intelectual inferior al de la media de la población que perturba el aprendizaje, la consecución de la adultez y el ajuste social.

h) Discapacidad mental: trastornos cognitivos, de afectividad o de conducta que, por su intensidad o gravedad, determinan la necesidad de la persona afectada de apoyos para el funcionamiento psicológico y para la socialización.

i) Discapacidad sensorial: discapacidad que afecta a un sentido o a más de un sentido a la vez.

j) Discapacidad visual: disminución parcial o falta total de la capacidad para ver que dificulta o impide el cumplimiento normal de las tareas visuales y provoca dificultades de interacción entre la persona afectada y el entorno; incluye la ceguera total y los diferentes grados de baja visión.

k) Elementos de urbanización: cualquier componente de las obras de urbanización referente al suministro y la distribución de agua, el saneamiento, la captación y la distribución de energía, las telecomunicaciones, la seguridad y la señalización viales, la jardinería y la pavimentación, y todos los elementos que materializan las indicaciones de los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización.

l) Espacios y zonas de uso comunitario: espacios al servicio de un edificio o un conjunto de edificios y a disposición de sus usuarios de una forma compartida.

m) Espacios urbanos de uso público: conjunto de espacios que forman parte del dominio público, que están destinados al uso público permanente o temporalmente y tienen la condición de suelo urbano según la normativa urbanística vigente. Comprenden los siguientes espacios:

1.º Espacios viales: espacios urbanos de uso público destinados a la circulación de vehículos y personas.

2.º Espacios libres: áreas o recintos urbanos de uso público no edificados distintos de los espacios viales.

n) Lenguas de signos: sistemas lingüísticos de modalidad gestual y visual propios de las personas sordas firmantes, que también usan, con diferentes adaptaciones según su situación sensorial, las personas sordociegas.

o) Mantenimiento de la accesibilidad: conjunto de procedimientos de revisión, de detección de problemas y de actuación para que los espacios, los servicios o las instalaciones permanezcan accesibles a lo largo del tiempo y exista un mantenimiento suficientemente continuado de los elementos necesarios para que las condiciones de accesibilidad no disminuyan o desaparezcan. El mantenimiento de la accesibilidad debe tener carácter preventivo y correctivo.

p) Medidas de acción positiva: apoyos específicos destinados a prevenir o compensar las desventajas o las dificultades especiales que tienen las personas con discapacidad para su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones que el resto de personas, y para su incorporación en todos los ámbitos de la vida política, económica, educativa, cultural y social.

q) Medios de apoyo: ayudas que actúan como intermediarias entre el entorno y las personas con discapacidad y les permiten mejorar la calidad de vida o incrementar la autonomía personal. Los medios de apoyo de uso particular se consideran elementos necesarios, no pudiendo restringirse su utilización, excepto por motivos de seguridad o de

salubridad o por las otras causas que sean establecidas por reglamento. Los medios de apoyo se clasifican en:

1.º Producto de apoyo: instrumento, aparato, herramienta, dispositivo, mecanismo o elemento análogo que permite a las personas con discapacidad llevar a cabo actividades que sin dicha ayuda no podrían realizar, o que solo podrían realizar a costa de un gran esfuerzo.

2.º Apoyo personal: persona preparada para facilitar o garantizar el uso de productos y servicios, la comunicación o la movilidad a las personas con discapacidad, tales como el intérprete de la lengua de signos, el guía-intérprete o el asistente personal.

3.º Apoyo animal: animal adiestrado especialmente para cubrir necesidades concretas de una persona con discapacidad, como por ejemplo los perros de asistencia.

r) Personas con discapacidad: personas que presentan déficits funcionales de carácter físico, sensorial, intelectual o mental que, al interaccionar con barreras diversas, ven limitada su participación plena y efectiva en la sociedad en igualdad de condiciones que el resto de personas.

s) Personas con movilidad reducida: personas que tienen limitada la capacidad de desplazarse o de interaccionar con el entorno con seguridad y autonomía por razón de una determinada discapacidad física, sensorial o intelectual.

t) Plan de accesibilidad: instrumento que identifica y planifica las actuaciones que deben llevarse a cabo para que en el ámbito de aplicación del plan se alcancen las condiciones de accesibilidad establecidas por esta ley y por la correspondiente normativa de desarrollo.

u) Plan de mantenimiento de la accesibilidad: documento que establece la programación de las actuaciones necesarias para el mantenimiento preventivo de la accesibilidad de los espacios y los edificios, y prescribe las actuaciones que deben emprenderse en caso de que sea preciso un mantenimiento correctivo.

v) Producto: bien o servicio elegible, viable y repetible que la oferta pone a disposición de la demanda, para satisfacer una necesidad o atender un deseo a través de su uso o consumo.

w) Productos de consumo: bienes muebles que pueden ser adquiridos por los consumidores y que se destinan al uso particular.

x) Productos de apoyo a la comunicación visual: métodos específicos para facilitar a las personas con discapacidad visual la percepción y la comprensión de la información visual. Se incluyen los siguientes productos:

1.º Productos de apoyo ópticos y electrónicos: dispositivos basados en un sistema óptico o electrónico que amplían o acercan las imágenes y permiten optimizar el rendimiento visual de las personas con baja visión.

2.º Productos de apoyo que transforman la información visual en lenguaje sonoro: dispositivos, equipos, instrumentos, recursos tecnológicos, programario y cualquier otra ayuda que transforme la información visual en lenguaje sonoro y facilite a las personas con discapacidad visual el acceso a dicha información.

3.º Productos de apoyo que transforman la información visual en información táctil: dispositivos, equipos, instrumentos, recursos tecnológicos, programario y cualquier otra ayuda que transforme la información visual en información táctil y facilite a las personas con discapacidad visual el acceso a dicha información.

y) Productos de uso público: bienes muebles que pueden ser utilizados en general por cualquier persona, tanto de pago como de forma gratuita. Incluye, entre otros elementos, el mobiliario, las máquinas expendedoras o automáticas y los impresos en papel.

z) Proporcionalidad: calidad de una medida de mejora de la accesibilidad según la cual los costes o las cargas que implica están justificados, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1.º Los efectos discriminatorios que comportaría para las personas con discapacidad que la medida no se llevara a cabo.

2.º Las características de la persona, la entidad o la organización que tiene que llevar a cabo la medida.

3.º La posibilidad de obtener financiación pública u otras ayudas.

aa) Servicios de uso público: servicios que, independientemente de su titularidad, se ponen a disposición del público, pudiendo ser contratados o pudiéndose disfrutar de ellos individual o colectivamente, tales como los servicios de salud, los servicios sociales, los servicios educativos, universitarios y de formación técnico-profesional, los servicios culturales, los servicios de hostelería, los servicios comerciales, los servicios de emergencias, los servicios de información y de comunicación o los servicios deportivos.

bb) Servicios públicos: servicios que prestan las administraciones públicas, mediante gestión propia o ajena, exceptuando los medios de transporte, que son objeto del capítulo III del título III, y los servicios que, no necesariamente prestados por las administraciones públicas, se ofrecen a la comunidad en general y son considerados servicios esenciales o de interés general, entre los cuales se incluyen el suministro eléctrico, de agua o de gas y las telecomunicaciones.

cc) Transporte discrecional de personas viajeras: servicio de transporte de personas viajera no sujeto a unos itinerarios, unos calendarios y unos horarios prefijados.

dd) Transporte público de personas viajeras: servicio de transporte terrestre, marítimo o aéreo de personas viajeras prestado por otros susceptible de ser utilizado por una pluralidad determinada o no de personas o por el público en general para poder desplazarse de un lugar a otro, sea o no mediante el pago de un precio, una tasa, una cuota u otra contraprestación.

Artículo 2. *Titulares de los derechos.*

Todas las personas físicas son titulares de los derechos derivados de esta ley en igualdad de condiciones cuando interactúan con una o varias barreras.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

Las disposiciones de la presente ley vinculan a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que realice alguna de las actuaciones sujetas a la misma en materia de accesibilidad para garantizar la igualdad de oportunidades, la no discriminación y la accesibilidad universal en los espacios de uso público, de las edificaciones, de los transportes, de los productos, de los servicios, de la información y de las comunicaciones en el ámbito territorial de las Illes Balears.

Artículo 4. *Condiciones de accesibilidad.*

1. Se establecerán reglamentariamente las condiciones de accesibilidad que deben tener los espacios de uso público, las edificaciones, los transportes, los productos, los servicios, la información y las comunicaciones, y también los criterios para determinar los ajustes razonables que, si procede, sean exigibles en función de las circunstancias que se den.

2. El Gobierno de las Illes Balears regulará las condiciones de accesibilidad y no discriminación que garanticen los mismos niveles de igualdad de oportunidades a todas las personas, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los municipios y a los consejos insulares.

Esta regulación incluirá todos los ámbitos y áreas citados en el apartado 1 de este artículo.

3. Las condiciones de accesibilidad y no discriminación establecerán, para cada ámbito o área, medidas concretas para prevenir o suprimir discriminaciones, y también compensarán las desventajas o las dificultades. Al menos, en estas se incluirán disposiciones sobre los siguientes aspectos:

a) Exigencias de accesibilidad en los espacios de uso público, las edificaciones, los transportes, los productos, los servicios, la información y las comunicaciones; en particular, la supresión de barreras en las instalaciones y la adaptación de equipos e instrumentos, así como la señalización apropiada de estos.

b) Condiciones más favorables en el acceso, la participación y la utilización de los recursos de cada ámbito o área y condiciones de no discriminación en normas, criterios y prácticas.

c) Apoyos complementarios, tales como ayudas económicas, productos y tecnologías de apoyo, servicios o tratamientos especializados, otros servicios personales, y también otras formas de apoyo.

4. Las condiciones de accesibilidad y no discriminación se establecerán teniendo en cuenta las diferentes diversidades funcionales que deben orientar tanto el diseño inicial, las actuaciones y los ajustes razonables en los ámbitos y las áreas antes citados.

TÍTULO II

Competencias de las Administraciones Públicas

Artículo 5. *Competencias de la Administración de la comunidad autónoma.*

1. Corresponde a la comunidad autónoma de las Illes Balears ejercer las competencias para garantizar las condiciones de accesibilidad adecuadas al objeto de hacer efectiva la igualdad de oportunidades, la no discriminación, la integración y la accesibilidad universal, que permitan la autonomía personal y la inclusión y el ejercicio de los derechos de todas las personas y, particularmente, de las personas con discapacidad.

2. La Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears ejerce, en el ámbito de las competencias que tiene asignadas cada consejería, sin perjuicio de las competencias que corresponden a los municipios y a los consejos insulares, de acuerdo con la legislación urbanística y la de régimen local, las siguientes competencias:

a) Desarrollar y ejecutar esta ley y la normativa sectorial relacionada con la accesibilidad universal.

b) Realizar la actividad de fomento en materia de accesibilidad universal, así como establecer medidas de acción positiva.

c) Establecer criterios y mecanismos para garantizar la aplicación coordinada de la normativa de accesibilidad en todo el territorio de las Illes Balears.

d) Velar por la aplicación de esta ley, colaborando con las administraciones públicas y los otros órganos implicados y ejerciendo, en su caso, la potestad sancionadora, tal y como se prevé en el artículo 53.f) de esta ley.

e) Participar y dar orientación en la resolución de dudas interpretativas sobre la aplicación de la normativa de accesibilidad vigente. A tal efecto, a petición de las partes interesadas, puede emitir informes a través del órgano que tenga asignada esta función.

f) Elaborar el plan autonómico de accesibilidad y sus correspondientes revisiones, así como los planes de actuación y gestión referidos a ámbitos concretos que tengan afectaciones en materia de accesibilidad. El plan autonómico de accesibilidad se revisará, al menos, cada 5 años.

g) Dar la formación necesaria para que el personal de las administraciones públicas de atención al público tenga los conocimientos adecuados para dirigirse a las personas con discapacidad y darles apoyo.

Artículo 6. *Competencias ejercidas por los ayuntamientos y por los consejos insulares.*

1. Corresponde a los municipios en el ámbito de sus competencias:

a) Aplicar la normativa de accesibilidad de acuerdo con la normativa urbanística y la de régimen local, sin perjuicio de las normas específicas establecidas en la legislación sectorial correspondiente.

b) Incluir en los instrumentos de planeamiento las determinaciones de carácter detallado sobre las medidas pertinentes para garantizar la accesibilidad universal, teniendo en cuenta esta ley y su desarrollo reglamentario.

c) Establecer y coordinar la adaptación de los medios y los servicios de transporte públicos.

d) Elaborar el plan municipal de accesibilidad y sus correspondientes revisiones, así como los planes de actuación y gestión referidos a ámbitos concretos que tengan afectaciones en materia de accesibilidad.

e) Controlar el cumplimiento de lo establecido en esta ley, así como llevar a cabo la función inspectora y la potestad sancionadora, en el ámbito de sus competencias.

2. Corresponde a los consejos insulares en el ámbito de sus competencias:

a) Establecer criterios y mecanismos para garantizar la aplicación coordinada de la normativa de accesibilidad en todo el territorio insular.
b) Llevar a cabo la actividad del fomento de la materia de accesibilidad universal.
c) Controlar el cumplimiento de lo establecido en esta ley, así como llevar a cabo la función inspectora y la potestad sancionadora, en el ámbito de sus competencias.

TÍTULO III

Condiciones de accesibilidad y no discriminación

CAPÍTULO I

Accesibilidad en los espacios de uso público

Artículo 7. *Accesibilidad en los espacios urbanos de uso público.*

1. La planificación y urbanización de los espacios urbanos de uso público se efectuará de manera que sean accesibles, en los términos y las condiciones básicos de accesibilidad establecidos reglamentariamente.
A tal efecto, tanto el planeamiento general y derivado como los instrumentos de ejecución urbanística garantizarán la accesibilidad universal de los espacios urbanos de uso público, de acuerdo con los criterios básicos fijados en esta ley y según las condiciones básicas establecidas reglamentariamente.
2. Los espacios urbanos de uso público existentes se adaptarán progresivamente para asegurar la accesibilidad universal. Las intervenciones de accesibilidad que se realicen en dichos espacios deberán cumplir los ajustes razonables en los plazos y términos establecidos reglamentariamente.

Artículo 8. *Accesibilidad en los espacios naturales de uso público.*

1. En los espacios naturales donde se desarrollen actividades destinadas al uso público, se deberán prever itinerarios y servicios accesibles, en los casos y de la forma que sea técnicamente posible, de modo que se combine el respeto al medio ambiente con el derecho de todas las personas a disfrutar de la naturaleza, en las condiciones básicas de accesibilidad establecidas reglamentariamente.
2. Los entes y organismos encargados de su gestión elaborarán en el plazo de 18 meses desde la entrada en vigor de esta ley, planes de accesibilidad que indiquen y planifiquen las medidas que deban adoptarse para adaptar gradualmente los espacios de uso público.

Artículo 9. *Elementos de urbanización y mobiliario urbano.*

1. Los elementos de urbanización y el mobiliario urbano que se instalen en el sistema vial y en los espacios de uso público cumplirán las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente y respetarán siempre la zona de itinerario accesible.
2. Reglamentariamente se determinarán la proporción de unidades accesibles y sus características con criterios de diseño para todos, de ubicación y del espacio de interacción libre de obstáculos que deben tener los elementos de urbanización y el mobiliario urbano, a fin de que el mayor número posible de personas pueda disfrutar de un entorno accesible.

Artículo 10. *Ocupación provisional de espacios de uso público.*

1. Los elementos que, provisionalmente, se ubiquen en los espacios de uso público se deberán situar y señalizar de modo que se garantice la seguridad y la accesibilidad universal.

2. Las obras que interfieran la vía pública dispondrán de los medios de protección y señalización necesarios, sin invadir los itinerarios accesibles siempre que sea posible, y proporcionarán itinerarios o pasos alternativos.

Artículo 11. *Reserva de plazas para personas con discapacidad en actos públicos culturales, deportivos y de ocio.*

Con el objetivo de garantizar la inclusión y el ejercicio de sus derechos a las personas con discapacidad, se reservará un porcentaje de plazas que no sea inferior al que se establezca reglamentariamente en todos los actos públicos de tipo cultural, deportivo y de ocio.

CAPÍTULO II

Accesibilidad en las edificaciones

Artículo 12. *Accesibilidad en las edificaciones de nueva construcción.*

1. Las edificaciones de nueva construcción de uso público, tanto de titularidad pública como privada, deberán ser accesibles y disponer de itinerarios accesibles que comuniquen los diferentes espacios de uso público entre sí y con la vía pública, en las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente.
2. Las edificaciones de nueva construcción de usos privados diferentes al de vivienda deberán ser accesibles y disponer de itinerarios que permitan la conexión de los elementos privativos con la vía pública y con las dependencias de uso comunitario, en los casos y las condiciones de accesibilidad establecidos reglamentariamente.
3. Las edificaciones de nueva construcción con uso de vivienda plurifamiliar deberán disponer de itinerarios accesibles que permitan la conexión entre la vía pública, la entrada a cada vivienda y las dependencias y zonas de uso comunitario, en los casos y en las condiciones de accesibilidad establecidos reglamentariamente.
4. Los conjuntos residenciales formados por viviendas unifamiliares se consideran edificios plurifamiliares con respecto a las condiciones de accesibilidad que deben cumplir sus zonas comunes.
5. Los complejos formados por un conjunto de edificios conectados entre sí deberán ser accesibles y disponer de itinerarios que permitan el tráfico entre los edificios, en las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente.

Artículo 13. *Accesibilidad en las edificaciones existentes.*

1. En las edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación integral o de ampliación o reforma que afecten a un 50 %, o más, de la superficie inicial, o que sean objeto de cambio de uso o de actividad, se realizarán las obras necesarias para su adecuación a las condiciones de accesibilidad que se determinen reglamentariamente para cada supuesto, en función del uso, la superficie y la intervención, y teniendo en cuenta las posibilidades de actuación y obligaciones impuestas por la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo; el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
2. Tienen carácter obligatorio y no requieren acuerdo previo de la junta de propietarios, tanto si implican modificaciones del título de constitución o de los estatutos como si no las implican, y sean obligadas por parte de las administraciones públicas o solicitadas a instancia de los propietarios:

a) Las obras y actuaciones que sean necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de los servicios y de las instalaciones comunes, incluyendo, en cualquier caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de accesibilidad universal.
b) Las obras y actuaciones que sean necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en cualquier caso, las requeridas a instancia de los propietarios de la vivienda o local donde vivan, trabajen o presten servicios personas con

discapacidad o personas mayores de setenta años, con el objeto de asegurar un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como instalar rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no supere doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quien las haya requerido.

3. En cuanto a las edificaciones existentes que no sean objeto de ninguna de las actuaciones indicadas en el apartado 1, el reglamento que desarrolle esta ley deberá determinar los plazos y términos de sus condiciones básicas de accesibilidad.

Artículo 14. *Edificaciones de valor histórico-artístico.*

En caso de no poder cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas, en las edificaciones declaradas bienes de interés cultural o bienes catalogados incluidos en los catálogos insulares y municipales o en los planes especiales de protección por razón de su valor histórico-artístico particular, se adoptarán las soluciones alternativas que permitan alcanzar las mejores condiciones de accesibilidad posibles, sin incumplir la normativa específica reguladora de estos bienes.

Artículo 15. *Soluciones alternativas para garantizar la máxima accesibilidad.*

Si se dan circunstancias específicas que no permitan que un espacio, una edificación existente, un servicio o una instalación pueda cumplir completamente la normativa de accesibilidad sin requerir medios técnicos que impliquen una carga desproporcionada, las administraciones públicas que concedan licencias o, en su caso, autorizaciones, podrán aceptar soluciones alternativas que permitan la máxima accesibilidad posible.

Artículo 16. *Reserva de viviendas para personas con discapacidad.*

1. Con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda a las personas con discapacidad, se programará un mínimo de un 7 % de viviendas con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y el desarrollo cómodo y seguro de las personas con discapacidad, en las programaciones anuales de viviendas de protección oficial de promoción pública. Este porcentaje se fijará al 4 % para las viviendas de protección oficial de promoción privada. En caso de resultar un número decimal, se redondeará al alza.

2. Los colectivos de personas con discapacidad dispondrán de la información adecuada, necesaria y actualizada tanto de la oferta disponible de viviendas reservadas como de los procedimientos de las administraciones públicas para su reserva, adquisición o alquiler, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

CAPÍTULO III

Accesibilidad en los sistemas de transporte

[. . .]

CAPÍTULO IV

Tarjeta de estacionamiento

[. . .]

CAPÍTULO V

Accesibilidad en los productos

[. . .]

CAPÍTULO VI

Accesibilidad en los servicios de atención al público y en los prestadores de servicios públicos

[. . .]

CAPÍTULO VII

Accesibilidad en las comunicaciones y en la transmisión de información

[. . .]

CAPÍTULO VIII

Mantenimiento de la accesibilidad

Artículo 33. *Mantenimiento suficiente y continuado.*

1. Los espacios públicos, las edificaciones, los transportes, los productos, los servicios y las comunicaciones deberán permanecer accesibles a lo largo del tiempo, mediante un mantenimiento suficiente y continuado de los elementos necesarios para que las condiciones de accesibilidad no disminuyan o desaparezcan.

2. El plan de mantenimiento consiste en el calendario de actuaciones programadas que incluye la revisión de los elementos físicos y de uso, las acciones preventivas concretas y el conjunto de prescripciones para el mantenimiento correctivo en los casos en los que sea necesario.

Artículo 34. *Mantenimiento de los edificios y espacios de titularidad pública.*

1. Las administraciones públicas responsables de los edificios y espacios naturales y urbanos de uso público de titularidad pública mantendrán en estado correcto los elementos que permiten la accesibilidad en estos, de acuerdo con la normativa en esta materia.

2. Los pliegos de cláusulas de los contratos de mantenimiento de estos edificios y espacios elaborados por las administraciones públicas establecerán la necesidad de tener un programa que especifique las condiciones de mantenimiento, con respecto a los elementos que garanticen las condiciones de accesibilidad adecuadas.

Artículo 35. *Mantenimiento de los edificios y espacios de titularidad privada.*

El propietario único o la comunidad de propietarios de los espacios, actividades o edificaciones de uso privado de titularidad privada deberá mantener en estado correcto los diferentes elementos de los espacios tanto de uso público como de uso comunitario que posibilitan el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas legal y reglamentariamente.

[. . .]

CAPÍTULO IX

Planes de accesibilidad

Artículo 38. *Contenido de los planes.*

1. Las administraciones públicas elaborarán planes de accesibilidad que prevean las actuaciones necesarias para que el territorio, los edificios, los medios de transporte, los productos, los servicios y la comunicación que sean de su competencia y sean susceptibles de ajustes razonables alcancen las condiciones de accesibilidad establecidas en esta ley y la normativa que la desarrolle.

2. Los planes de accesibilidad elaborados por los municipios, por los consejos insulares y el Gobierno de las Illes Balears deberán contener una diagnosis de las condiciones existentes; determinar las actuaciones necesarias para hacer accesibles los ámbitos citados en el apartado anterior que sean de su competencia; establecer criterios de prioridad que

permitan decidir qué actuaciones se ejecutarán en diferentes periodos; definir las medidas de control, seguimiento, mantenimiento y actualización necesarias para garantizar que, una vez alcanzadas las condiciones de accesibilidad, perduren a lo largo del tiempo, y fijar el plazo máximo para su revisión, de acuerdo con los criterios establecidos reglamentariamente, y en ellos se deberá fomentar y garantizar la participación ciudadana.

3. Cada municipio tendrá un plan de accesibilidad municipal que incluirá todos los ámbitos y territorios de competencia municipal. En caso de que el ente local lo considere oportuno, dicho plan de accesibilidad se puede integrar en otros documentos de naturaleza análoga, tanto de tipo general, como el plan de actuación municipal, como de tipo sectorial, como el plan de movilidad urbana. El plan de accesibilidad municipal puede incorporar el plan de mantenimiento de los espacios y edificios de titularidad pública o hacer referencia a su desarrollo en documentos específicos, en función de la complejidad del contenido.

4. Los planes de accesibilidad incluirán la perspectiva de género, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres.

5. El proceso participativo de la ciudadanía estará garantizado por las administraciones públicas.

Artículo 39. *Ejecución y revisión de los planes.*

1. La Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears destinará anualmente una parte de su presupuesto de inversión directa a la supresión de las barreras existentes en los edificios de uso público de su titularidad o sobre los que disponga, por cualquier título, del derecho de uso.

2. Cada consejería incluirá en su memoria anual las actuaciones destinadas a este concepto, recogidas en un informe que debe presentarse al departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad.

3. Los municipios y los consejos insulares destinarán una parte de su presupuesto anual a las actuaciones de supresión de barreras previstas en su respectivo plan de accesibilidad y, si disponen de plan de actuación municipal o insular, este tiene que incluir dichas actuaciones.

4. El plan de accesibilidad será objeto de revisión cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) De acuerdo con el plazo previsto en el mismo plan.

b) Cuando se aprueben modificaciones legislativas que afecten significativamente su contenido.

c) Cuando sea necesario para cumplir los objetivos.

5. El plan de accesibilidad puede ser objeto de modificaciones parciales con la incorporación de nuevas actuaciones o la modificación de la programación, en caso de que se considere necesario.

6. El plan de accesibilidad municipal también será revisado cuando se produzca una revisión global del planeamiento urbanístico general.

Artículo 40. *Publicidad e información de los planes.*

1. Las administraciones públicas harán públicos sus planes de accesibilidad universal por Internet o, en caso de dificultad motivada, por cualquier otro medio que permita acceder a estos a las personas interesadas, así como a las entidades de representación de los colectivos de personas con discapacidad.

2. Las administraciones locales informarán al departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad sobre la aprobación de los planes de accesibilidad y las correspondientes revisiones, así como sobre los datos que les sean requeridos para hacer el seguimiento de la ejecución de los planes.

TÍTULO IV

Medidas de fomento

Artículo 41. *Ayudas para la promoción de la accesibilidad.*

1. Las administraciones públicas, de acuerdo con sus posibilidades presupuestarias, destinarán en cada ejercicio partidas finalistas para actuaciones de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras existentes y de mejoras de ajustes razonables en materia de accesibilidad universal.

2. Pueden ser personas beneficiarias de estas medidas de fomento las personas físicas o jurídicas y los entes locales.

3. En el caso de programas específicos destinados a financiar actuaciones de los entes locales, tendrán prioridad en la concesión de las ayudas las actuaciones contenidas en los planes de accesibilidad.

4. Los residentes con discapacidad que sean titulares de tarjeta autorizada de estacionamiento y que viajen en líneas marítimas regulares en rutas interinsulares, tendrán derecho a que se aplique el descuento de residente sobre el coste del billete de su vehículo.

5. Las consejerías del Gobierno de las Illes Balears, en el ámbito de sus competencias, determinarán la asignación y la gestión de los recursos a los que hace referencia este artículo.

6. Cada consejería incluirá en su memoria anual las actuaciones destinadas a este concepto.

Artículo 42. *Medidas para eliminar barreras.*

1. Las administraciones públicas deberán promover medidas de apoyo y establecer medidas de acción positiva a favor de las personas con discapacidad para la eliminación de barreras físicas, de comunicación y otras.

2. Las administraciones públicas deberán facilitar y promover el desarrollo de sistemas y tecnologías que permitan más accesibilidad, autonomía y seguridad, especialmente en relación con el uso de la vía pública.

Artículo 43. *Condiciones urbanísticas aplicables.*

En la autorización de las obras cuya finalidad sea la supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones existentes, los elementos necesarios para la instalación de ascensores no son computables a los efectos de ocupación del suelo y volumen edificable, ni les son de aplicación las distancias mínimas a umbrales, a otras edificaciones o a la vía pública, siempre que se den simultáneamente las siguientes circunstancias:

a) No existan alternativas técnica y económicamente viables para hacer accesible la vivienda o las viviendas según la normativa aplicable.

b) Las obras sean proporcionales con la causa que las motiva, teniendo en cuenta las circunstancias de la edificación.

Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para instalar ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, rellanos, sobrecubiertas, voladizos y pórticos, tanto si están situados en el suelo o el subsuelo, como en el vuelo, cuando no sea viable técnica o económicamente ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, de las dotaciones y de otros elementos del dominio público.

La ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público con esta finalidad deberá ser aprobada previamente con la tramitación de un estudio de detalle.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior.

Este artículo no será de aplicación a las edificaciones existentes que se encuentren en alguno de los supuestos de edificaciones en situación de fuera de ordenación previstos en la legislación urbanística.

Artículo 44. *Información, asesoramiento, campañas educativas y formación.*

Las administraciones públicas facilitarán a las personas con discapacidad, a los agentes sociales y a las otras personas que lo requieran, el asesoramiento y la información referentes al ámbito de la accesibilidad y la adecuación de los medios de apoyo a las necesidades específicas.

En el marco de sus competencias, llevarán a cabo campañas informativas y educativas orientadas a concienciar de la importancia de alcanzar los objetivos de accesibilidad en todos los ámbitos, dirigidas a la población en general y a las personas empresarias, proyectistas, diseñadoras y estudiantes de las enseñanzas universitarias técnicas relacionadas con la accesibilidad en particular.

Las administraciones públicas adoptarán las medidas de formación necesarias para que los gestores y técnicos que prestan servicio en estas tengan los conocimientos adecuados en materia de accesibilidad.

Artículo 45. *Accesibilidad en los planes de estudio.*

1. En el ámbito de sus competencias, la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears velará porque los planes de estudio de las diferentes enseñanzas universitarias y de formación profesional relacionados con el territorio, la edificación, los transportes, la sanidad y la educación y las comunicaciones incorporen los contenidos que garanticen el conocimiento en materia de accesibilidad universal.

2. En el ámbito de sus competencias, la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears velará porque los planes de estudio de las diferentes enseñanzas de primaria, secundaria y bachillerato contemplen programas de sensibilización relativos a la accesibilidad universal.

Artículo 46. *Distintivo Accesibilidad Universal.*

La Administración de la comunidad autónoma creará un distintivo para identificar y reconocer los establecimientos, espacios o municipios que alcancen unas condiciones de accesibilidad universal más allá de los requerimientos normativos. Este distintivo se regulará por reglamento.

TÍTULO V

Medidas de control

Artículo 47. *Control administrativo previo.*

1. La concesión de licencias y autorizaciones se sujetará a los preceptos de esta ley y a su normativa de desarrollo en cuanto al cumplimiento de los parámetros de accesibilidad.

2. La verificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas en la normativa se efectuará en el mismo procedimiento debiéndola realizar el mismo órgano competente que resolverá los correspondientes trámites administrativos para conceder licencias, autorizaciones o concesiones.

3. Los instrumentos básicos del control que deberán exigir el cumplimiento de las normas de accesibilidad son los siguientes:

a) Los colegios profesionales competentes o, en su caso, las oficinas de supervisión de proyectos, que comprobarán la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable.

b) Las licencias y autorizaciones otorgadas por las administraciones públicas.

c) Los pliegos de condiciones técnicas de los contratos administrativos, que contendrán las cláusulas específicas necesarias para el cumplimiento de las normas de accesibilidad.

4. En el caso de actividades sometidas al régimen de comunicación previa, los documentos que suscriban los interesados deberán incluir la acreditación o la declaración responsable del cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa de accesibilidad aplicable.

Artículo 48. *Control administrativo posterior.*

Las administraciones públicas competentes para efectuar actuaciones de control administrativo posterior comprobarán el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

Artículo 49. *Denuncias.*

Quien tenga conocimiento de la existencia de alguna infracción del ordenamiento en materia de accesibilidad puede interponer una denuncia con respecto al caso ante el órgano competente. El desarrollo reglamentario deberá regular la presentación de denuncias, tanto presencialmente como de manera telemática.

TÍTULO VI

Régimen sancionador

Artículo 50. *Infracciones.*

1. A los efectos de esta ley, se consideran infracciones administrativas las acciones y omisiones que ocasionen vulneraciones del derecho a la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal en los ámbitos a los que se refiere el artículo 3 de esta ley, cuando se produzcan discriminaciones directas o indirectas, acosos, incumplimiento de las exigencias de accesibilidad y de la realización de ajustes razonables, así como incumplimiento de las medidas de acción positiva legalmente establecidas, especialmente cuando se deriven beneficios económicos para la persona infractora.

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

Artículo 51. *Tipificación de las infracciones leves.*

Tienen la consideración de infracciones leves:

a) No adoptar las exigencias de accesibilidad o los ajustes razonables establecidos en esta ley y las normas que la desarrollen, pero que no impiden la utilización del espacio, el equipamiento, la vivienda, el medio de transporte o el servicio por personas con discapacidad de manera segura.

b) La ausencia de los medios de señalización necesarios para identificar los elementos accesibles o los itinerarios accesibles alternativos.

c) La falta de mantenimiento de los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad previstas en esta ley y las normas que la desarrollen, cuando no generan situaciones de riesgo o peligro.

d) El uso indebido de una tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 22 de esta ley.

e) El incumplimiento de los deberes y de las obligaciones formales y materiales previstos en esta ley, siempre que no tenga el carácter de infracción grave o muy grave.

f) El hecho de obstaculizar la acción de los servicios de inspección o de las autoridades competentes o de sus agentes en actuaciones de control.

Artículo 52. *Tipificación de las infracciones graves.*

Tienen la consideración de infracciones graves:

a) Los actos discriminatorios y de acoso o las omisiones que comporten directa o indirectamente un trato menos favorable a la persona con discapacidad en relación con otra persona que se encuentre en situación análoga o comparable en el ámbito de la accesibilidad.

b) La presión o imposición abusiva a la persona con discapacidad para que renuncie a sus derechos, así como cualquier acto de represalia por el ejercicio de una acción legal en el ámbito de la accesibilidad.

c) El incumplimiento de las exigencias de accesibilidad o de las medidas de ajustes razonables establecidas en esta ley y las normas que la desarrollen, que obstaculice o limite

el acceso de las personas con discapacidad a los espacios de uso público, edificaciones, transportes, productos, servicios y comunicaciones.

d) El incumplimiento de un requerimiento administrativo específico que formulen los órganos administrativos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las exigencias de esta ley y las normas que la desarrollen.

e) El incumplimiento, en la proporción mínima requerida, de la reserva de viviendas para personas con discapacidad.

f) La obstrucción o negativa a facilitar la información solicitada por las autoridades competentes o sus agentes para el cumplimiento de las funciones de información, vigilancia, investigación, inspección, tramitación y ejecución en los términos establecidos por esta ley y por la correspondiente normativa de desarrollo.

g) La comisión de tres infracciones leves en el plazo de un año.

Artículo 53. *Tipificación de las infracciones muy graves.*

Tienen la consideración de infracciones muy graves:

a) Cualquier conducta de acoso relacionada con la discapacidad de una persona, que tenga como objetivo o consecuencia atentar contra sus derechos fundamentales.

b) Cualquier forma de presión ejercida sobre los órganos competentes en el ejercicio de las potestades administrativas que se ejerzan en cumplimiento de las exigencias de esta ley.

c) El incumplimiento reiterado de los requerimientos administrativos específicos que formulen los órganos competentes para el cumplimiento de las prescripciones de esta ley o de la normativa de desarrollo.

d) Las acciones u omisiones que, cuando se desatiendan las instrucciones dadas por las administraciones públicas, generen situaciones de riesgo o daño grave para la integridad o la salud de las personas con discapacidad.

e) Las conductas calificadas como graves cuando sus autores hayan actuado movidos, además, por odio o desprecio racial o étnico, de género, orientación sexual, edad, discapacidad grave o no posibilidad de representarse a sí mismo.

f) El incumplimiento de adoptar las exigencias de accesibilidad o las medidas de ajustes razonables establecidas en esta ley y las normas que la desarrollen, que impida el libre acceso a las personas con discapacidad a los espacios de uso público, edificaciones, transportes, productos, servicios y comunicaciones y su utilización segura y sin peligro.

g) El incumplimiento, por parte de las personas obligadas, de las normas legales sobre accesibilidad que impida o dificulte gravemente a las personas con discapacidad ejercer los derechos fundamentales y disfrutar de las libertades públicas.

h) La comisión de tres infracciones graves en el plazo de un año.

Artículo 54. *Sanciones.*

Las infracciones son sancionadas con multas que van desde un mínimo de 300 hasta un máximo de 300.000 euros, de acuerdo con la siguiente graduación:

a) Las infracciones leves, en su grado mínimo, con multas desde un mínimo de 300 hasta un máximo de 6.000 euros.

b) Las infracciones graves, con multas desde un mínimo de 6.001 hasta un máximo de 30.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multas de un mínimo de 30.001 hasta un máximo de 300.000 euros.

Artículo 55. *Criterios de graduación de las sanciones.*

1. Para concretar las sanciones que sea procedente imponer y, en su caso, para graduar su cuantía, los órganos competentes deberán mantener la proporción adecuada entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción o las sanciones que se impongan, debiendo aplicar el grado mínimo, medio y máximo de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Intencionalidad de la persona infractora.

b) Negligencia de la persona infractora.

c) Fraude o connivencia en el fraude.
d) Incumplimiento de las advertencias previas.
e) Cifra de negocios o ingresos de la empresa o entidad.
f) Número de personas afectadas.
g) Permanencia o transitoriedad de las repercusiones de la infracción.
h) Reincidencia, por comisión en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado mediante una resolución firme.
i) Alteración social producida por la realización de conductas discriminatorias y de acoso o el incumplimiento de las exigencias de accesibilidad y de eliminación de obstáculos y de hacer ajustes razonables.
j) Beneficio económico que se haya generado para la persona autora de la infracción.
k) Reconocimiento o acciones reparadoras efectuadas por la persona responsable.

2. Cuando de la comisión de una infracción se derive necesariamente la comisión de otra u otras, se tendrá que imponer la sanción correspondiente a la infracción más grave.

Artículo 56. *Sanciones accesorias.*

1. Cuando las infracciones sean graves o muy graves, los órganos competentes podrán proponer, además de la sanción que corresponda, la prohibición de participar en procedimientos de otorgamiento de ayudas oficiales, consistentes en subvenciones o cualquier otra ayuda en el sector de la actividad del ámbito en el que se produce la infracción, que sean promovidos o hayan sido concedidos por la administración sancionadora, por un periodo máximo de un año, en el caso de las graves, y de dos, en el caso de las muy graves.
2. Cuando las infracciones sean muy graves, los órganos competentes podrán proponer, además de la sanción que resulte procedente, la supresión, cancelación o suspensión total o parcial de ayudas oficiales concedidas por la administración sancionadora, consistentes en subvenciones y cualquier otra ayuda que la persona sancionada tenga reconocida o haya solicitado dentro del sector de actividad en cuyo ámbito se produzca la infracción.
3. La comisión de tres infracciones, indistintamente, por uso indebido de la tarjeta de estacionamiento o por incumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 24 en un periodo de un año puede comportar, adicionalmente a la sanción económica correspondiente, la retirada de la tarjeta y la suspensión de sus efectos durante un periodo de 12 a 24 meses. La duración de la retirada se determinará de acuerdo con los criterios de graduación de las sanciones establecidos en el artículo 55.
La comisión de seis infracciones por uso indebido de la tarjeta de estacionamiento en un periodo de dos años se considera uso fraudulento de esta y se deberá proceder a la cancelación de la tarjeta, sin que su titular pueda obtener una nueva en un periodo de cinco años.
El procedimiento para la retirada de la tarjeta de estacionamiento y suspensión de sus efectos, o para su cancelación, en cualquier caso, se sustanciará dentro del procedimiento sancionador que produzca estos efectos.
En la resolución del expediente sancionador y, si procede, en la resolución del recurso que ponga fin a la vía administrativa, se dará un plazo de quince días, que se contarán desde el día siguiente al de la fecha en que finalice el periodo de pago voluntario de la multa, para entregar la tarjeta.
Transcurrido este plazo sin que el interesado haya entregado la tarjeta de estacionamiento a la administración, los plazos de retirada o cancelación de esta computan desde el día siguiente al de la fecha de finalización de aquel. En este caso, su utilización se considerará uso indebido de la tarjeta de estacionamiento y dará lugar al expediente sancionador correspondiente.
4. Las sanciones accesorias también se graduarán de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 55.

Artículo 57. *Cumplimiento de las obligaciones en materia de accesibilidad.*

1. El abono de las sanciones, impuestas de acuerdo con las prescripciones de esta ley, no exime a las personas responsables del cumplimiento de todas las exigencias en materia de accesibilidad que impone la normativa.

2. La persona, la comunidad, la entidad o la empresa sancionadas presentarán al organismo competente, si procede, la propuesta de cumplimiento en la que se indique el plazo para su realización. Finalizado el plazo, una vez efectuada la correspondiente inspección, se podrá incoar un nuevo expediente en caso de persistencia de las causas objeto de sanción.

Artículo 58. *Personas responsables.*

1. Esta ley se aplica a los responsables de la infracción, personas físicas o jurídicas, o personas que legalmente sean responsables, que incurran en las acciones u omisiones tipificadas como infracción en la misma ley.

2. La responsabilidad es solidaria cuando sean diversas las personas responsables y no sea posible determinar el grado de participación de cada una de ellas en la comisión de la infracción.

Artículo 59. *Personas interesadas.*

1. Las personas con discapacidad, sus familias y las organizaciones representativas y asociaciones en las que se integran tienen la consideración de personas interesadas en estos procedimientos, de acuerdo con lo establecido en la legislación normativa vigente.

2. Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o la resolución desestimatoria, expresa o tácita, de la denuncia o puesta en conocimiento de la administración de posibles infracciones previstas en esta ley, las citadas organizaciones y asociaciones están legitimadas para interponer los recursos o, en su caso, las acciones que consideren procedentes como representantes de intereses sociales.

Artículo 60. *Procedimiento sancionador.*

1. Las infracciones y sanciones en materia de accesibilidad se rigen por el procedimiento sancionador establecido en el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la comunidad autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por el Decreto 14/1994, de 10 de febrero, en los ámbitos de competencia de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

2. Cuando el órgano competente, en el transcurso de la fase de instrucción, considere que la potestad sancionadora en relación con la presunta conducta infractora corresponde a otra administración pública, deberá poner este hecho en conocimiento de dicha administración y remitirle el correspondiente expediente.

3. En la misma fase de instrucción, si se aprecia la presunta existencia de un posible delito o falta, deberán remitirse las actuaciones al Ministerio Fiscal y suspender el expediente hasta que la autoridad judicial dicte la correspondiente resolución.

4. Antes de iniciar un procedimiento sancionador por infracciones relativas al incumplimiento de las exigencias de accesibilidad o de las medidas de ajuste razonable, así como relativas a la falta de mantenimiento de los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad, la administración competente puede requerir formalmente al interesado que subsane la deficiencia, para lo cual le otorgará un plazo. En caso de que el interesado no cumpla el requerimiento, se incoará el correspondiente procedimiento sancionador.

5. En el caso de que un ayuntamiento o un consejo insular no ejerza su potestad sancionadora, la dirección general competente en arquitectura podrá dictar una orden de ejecución para que en el plazo de tres meses ejecute su potestad sancionadora. En el caso de incumplimiento de la orden de ejecución, la dirección general establecerá la correspondiente sanción.

6. Si un ayuntamiento o un consejo insular no iniciase el procedimiento sancionador pertinente y fuese advertido por la dirección general competente en materia de accesibilidad de un hecho constitutivo de cualquiera de las infracciones determinadas en el plazo de un

mes, la dirección general competente podrá iniciar este expediente e imponer las medidas coercitivas que correspondan.

Artículo 61. *Prescripción de infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones leves prescriben al año; las graves, a los tres años; y las muy graves, a los cuatro años.
2. Las sanciones impuestas por faltas leves prescriben al año; las impuestas por faltas graves, a los cuatro años; y las impuestas por faltas muy graves, a los cinco años.

Artículo 62. *Deber de colaboración.*

Todas las personas físicas y jurídicas tienen el deber de facilitar la tarea de los órganos y autoridades para la aplicación de lo dispuesto en esta ley, debiendo aportar los documentos y los datos relacionados con el objeto del procedimiento que les sean solicitados para aclarar los hechos. También deberán facilitar, previo aviso, el acceso a sus dependencias, salvo que estas coincidan con su domicilio, en cuyo caso se precisará la obtención del consentimiento expreso o de la correspondiente autorización judicial.

Artículo 63. *Garantía de accesibilidad de los procedimientos.*

Los procedimientos sancionadores que se incoen de acuerdo con lo establecido en esta ley deberán estar documentados en soportes que sean accesibles para las personas con discapacidad siendo obligación de la autoridad administrativa facilitar a las personas con discapacidad el pleno ejercicio de los derechos previstos en los citados procedimientos.

Artículo 64. *Publicidad de las resoluciones sancionadoras.*

1. La resolución firme en vía administrativa de los expedientes sancionadores por infracciones graves y muy graves se hará pública cuando lo disponga la autoridad administrativa que la haya adoptado, una vez notificada a los interesados, después de resolver, si procede, sobre los aspectos confidenciales de su contenido y previa disociación de los datos de carácter personal a los que se refiere el artículo 3.a) de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, excepto en relación con el nombre de los infractores. A tal efecto, se recogerá con carácter previo el oportuno informe de la Agencia Española de Protección de Datos o de la autoridad autonómica que corresponda.
2. La administración pública actuante en materia sancionadora destinará una partida presupuestaria equivalente a los ingresos derivados de la imposición de sanciones previstas en la presente ley, a actuaciones relacionadas con la promoción de la accesibilidad y a la supresión de barreras que impidan la accesibilidad en el ámbito de su competencia.

Artículo 65. *Órganos competentes.*

1. Son competentes para iniciar, tramitar e imponer sanciones los órganos de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears o de la administración municipal e insular en el ámbito de sus competencias.
2. Corresponderá a la administración municipal el ejercicio de la potestad sancionadora de las infracciones tipificadas por incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones de nuevas construcciones y en las actuaciones en edificaciones ya existentes.
3. En el ámbito de la Administración de la comunidad autónoma corresponde el ejercicio de la potestad sancionadora a la consejería competente por razón de la materia. Son órganos competentes para la iniciación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores las unidades administrativas y los órganos administrativos a los que legal o reglamentariamente se atribuyen estas competencias.

TÍTULO VII

Consejo para la accesibilidad

Artículo 66. *Definición.*

El Consejo para la Accesibilidad es el órgano colegiado de participación externa y de consulta en materia de accesibilidad. Estará adscrito al departamento competente en esta materia.

Artículo 67. *Composición.*

El Consejo está integrado por los representantes de la Administración de la comunidad autónoma, por medio de las diferentes consejerías, de la Administración General del Estado, de los consejos insulares, de la Federación de Entidades Locales de las Illes Balears, de las asociaciones que agrupan a los diferentes colectivos de personas con discapacidad, de los colegios profesionales, de los promotores y de los constructores. Reglamentariamente se establecerá su composición, participación y funcionamiento teniendo en cuenta la representatividad y realidad de cada una de las islas. Las personas que deban designarse cumplirán con el principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres, excepto por razones fundamentadas y objetivas debidamente motivadas, de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres. Los miembros de este consejo no recibirán ningún tipo de retribución por el hecho de formar parte del mismo.

Artículo 68. *Funciones.*

El Consejo tiene las siguientes funciones:

a) Informar sobre los proyectos de decreto que tengan incidencia directa en la accesibilidad.
b) Debatir sobre el estado de la accesibilidad y las medidas para su fomento.
c) Realizar propuestas de actuación en materia de urbanismo, edificación, transporte, comunicación, productos y servicios, así como llevar a cabo cualquier otra actuación informativa o asesora que se considere conveniente.
d) Ejercer las que le atribuyan las leyes o los reglamentos.

Artículo 69. *Desarrollo reglamentario.*

Reglamentariamente se regulará la composición, el funcionamiento y la organización del Consejo para la Accesibilidad, de acuerdo con lo establecido en este título y teniendo en cuenta la normativa sobre órganos colegiados.

Disposición adicional primera. *Normativa de aplicación.*

Sin perjuicio del correspondiente desarrollo reglamentario son de aplicación las condiciones de accesibilidad establecidas en la siguiente normativa:

a) El Código técnico de la edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y modificado por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, y las correspondientes modificaciones posteriores, entre las que está la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes y de nueva construcción.
b) La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de la accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
c) El Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de las formas de transporte para personas con discapacidad.

[. . .]

Disposición adicional tercera. *Desarrollo reglamentario de las condiciones de accesibilidad.*

Los espacios urbanos o las edificaciones que se han construido o reformado según las condiciones que establece el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas o, en su caso, las condiciones que establecía el Decreto 20/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas, cumplen unas condiciones de accesibilidad suficiente para satisfacer las exigencias establecidas por esta ley. Reglamentariamente se establecerá si deben requerirse ayudas razonables y de proporcionalidad para asegurar la máxima accesibilidad posible.

Disposición adicional cuarta. *Género de las denominaciones.*

Todas las denominaciones que en esta ley aparecen en género masculino se entenderán referidas indistintamente al género masculino o femenino.

Disposición adicional quinta. *Referencias legales al Consejo Insular de Formentera.*

En las referencias que esta ley realiza a entidades locales, municipios o ayuntamientos, se entenderá incluido, en todo caso, el Consejo Insular de Formentera.

Disposición adicional sexta. *Adaptación de determinados medios de transporte público.*

1. En el caso de edificaciones declaradas bienes de interés cultural o bienes catalogados incluidos en los catálogos insulares o municipales o en los planes especiales de protección por razón de su valor histórico, podrán ser exceptuadas del cumplimiento, en los términos previstos en los artículos 14 y 15 de la aplicación de la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears y normas de desarrollo.
2. También se podrá exceptuar la aplicación de las normas relativas a vehículos accesibles previstas en relación con los transportes públicos cuando concurran razones de protección por su carácter histórico o de imposibilidad material de llevarlo a cabo en los términos marcados en el artículo 17 de esta Ley y normas de desarrollo.
3. En ambos casos, deben adoptarse las medidas alternativas que permitan alcanzar las mejores condiciones de accesibilidad posibles.
4. La exención prevista en los apartados 1 y 2, está condicionada a la presentación de la documentación técnica que la justifique y debe ser resuelta por el consejero o consejera competente en materia de accesibilidad en un plazo máximo de tres meses a partir de la solicitud y previo informe de la dirección general competente en materia de arquitectura y de la dirección general competente en materia de transportes, en el que deben de especificar las medidas alternativas a adoptar.

Disposición transitoria primera. *Adaptación a lo dispuesto en esta ley.*

Los planes, las normas, las ordenanzas y las otras disposiciones de las administraciones públicas de las Illes Balears, cuando sean objeto de revisión, se deberán adaptar a lo dispuesto en esta ley y a lo establecido en los reglamentos que la desarrollen, sin perjuicio de su obligado cumplimiento una vez que estos entren en vigor.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de la normativa municipal al artículo 43 de esta ley.*

Los ayuntamientos disponen de un año, desde la entrada en vigor de esta ley, para adaptar los planes, las normas y las ordenanzas a lo dispuesto en el artículo 43, referente a las condiciones urbanísticas aplicables.

Disposición derogatoria primera. *Normas que se derogan.*

1. Se deroga la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas.
2. Se deroga expresamente:

a) El Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, excepto:

1.º El capítulo III del título I («Barreras arquitectónicas en los medios de transporte»), en todo lo que no se oponga al Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de las formas de transporte para personas con discapacidad.

2.º El título II («Consejo Asesor para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras Arquitectónicas») mientras no entre en vigor la disposición reglamentaria que regule la composición, el funcionamiento y la organización del Consejo Asesor para la Accesibilidad.

b) La Orden del consejero de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, de 1 de octubre de 2012, por la que se desarrolla el procedimiento para conceder exenciones del cumplimiento del Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Disposición derogatoria segunda.

Quedan derogadas todas las disposiciones de rango normativo igual o inferior que se opongan a la presente ley o la contradigan.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

1. El Gobierno de las Illes Balears puede dictar las disposiciones reglamentarias que sean necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente ley, dentro del ámbito de sus competencias.

2. En el plazo de un año, la consejería competente deberá coordinar a los departamentos de las diferentes consejerías competentes en la materia a los efectos del desarrollo de esta ley.

3. El plan autonómico de accesibilidad a que se refiere el artículo 5.2.f) de esta ley, será elaborado por el Gobierno de las Illes Balears en el plazo de 18 meses desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

§ 19

Ley 5/2023, de 8 de marzo, de sociedades cooperativas de las Illes Balears

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 32, de 14 de marzo de 2023
«BOE» núm. 138, de 10 de junio de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2023-13762

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

Con esta nueva ley se pretende recoger la experiencia legislativa que, en materia de sociedades cooperativas, se ha ido generando en las Illes Balears desde la publicación de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Illes Balears. Se justifica así que el contenido de esta ley incluya parte de la exposición de motivos de la Ley 1/2003 ya citada, con la especificación de las bases legislativas que posibilitan su promulgación.

El artículo 129.2 de la Constitución Española proclama que «los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. También establecerán los medios que faciliten el acceso de los trabajadores a la propiedad de los medios de producción».

Este artículo, encuadrado en el título VII, Economía y Hacienda, constituye una declaración programática que reafirma, en la llamada economía social, la voluntad de promover el progreso de la cultura y la economía que asegure a todo el mundo una calidad de vida digna, y que establezca una sociedad democrática avanzada. La economía social, según la Ley 5/2011, del 29 de marzo, de economía social, y los pronunciamientos de las diferentes instituciones de la Unión Europea –tanto Parlamento como Consejo, Comisión y Consejo Económico y Social– engloban a empresas y entidades en las que concurren una serie de principios y valores, cuyo origen se encuentra en los principios históricos del cooperativismo, y que comparten características similares de organización y funcionamiento, desarrollando una actividad de finalidad social con el objetivo prioritario de satisfacer las necesidades de las personas antes que retribuir los inversores de capital.

Estas condiciones son indispensables para el desarrollo de un estado social y democrático. Por su personalidad histórica, su amplia difusión en los ámbitos empresariales,

su arraigo en importantes colectivos sociales y el reconocimiento jurídico, la cooperativa es, más que cualquier otro tipo de empresa, la que mejor representa al sector empresarial de la economía social.

Sobre esta base, también conviene tener presentes los valores y los principios cooperativos que establece la Alianza Cooperativa Internacional (ACI), organización de carácter consultivo de la ONU e institución que une y representa a todas las cooperativas del mundo. Así pues, la ley se inspira en los principios generales históricos de la ACI y muy especialmente en la idea de que la cooperativa es «una asociación autónoma de personas que se han unido de manera voluntaria para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales en común mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática». Los principios cooperativos son las directrices mediante las cuales las cooperativas ponen en práctica sus valores, y como normas de comportamiento moral guían la manera de hacer de las cooperativas. Los principios serían: asociación voluntaria y abierta, control democrático de las personas miembros, participación económica de las personas socias, autonomía e independencia, educación, formación e información, cooperación entre cooperativas, y sentimiento de comunidad.

Sobre esta base normativa, de acuerdo con el artículo 30.30 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, corresponde a la comunidad autónoma de las Illes Balears la competencia exclusiva en materia de cooperativas, sin perjuicio que, según el artículo 71.9 del Estatuto de Autonomía, los consejos insulares tengan la facultad de asumir las funciones ejecutivas y la gestión sobre esta materia en su ámbito territorial. Esta circunstancia implica que las Illes Balears puedan regular su propia legislación en materia de cooperativas según los criterios que el Parlamento de las Illes Balears crea convenientes y adecuados.

El Real decreto 99/1996, de 26 de enero, traspasó en la comunidad autónoma de las Illes Balears las funciones y los servicios de la Administración del Estado en materia de cooperativas.

En el ejercicio de esta competencia sobre las cooperativas, el Parlamento balear aprobó la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Illes Balears, que proclama como objetivo «fomentar la constitución de cooperativas y dar una respuesta viable a las demandas de la sociedad, además de conseguir la consolidación de las ya existentes». La ley trató de lograr una mayor flexibilización del régimen económico y societario potenciando fórmulas que ayuden a aumentar la financiación de estas entidades.

La exigencia de una legislación adecuada obliga a una adecuación legislativa permanente. Por eso, la Ley 1/2003, ha sido modificada en aspectos específicos en varias ocasiones desde su entrada en vigor: Ley 7/2005, de 21 de junio, de reforma de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Illes Balears, que simplemente ampliaba el periodo de adaptación a la Ley 1/2003; así como la Ley 5/2011, de 31 de marzo, de modificación de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Illes Balears, donde se adaptaba el texto a la normativa contable.

Además, el legislador balear aprobó la Ley 4/2019, de 31 de enero, de microcooperativas de las Illes Balears, para simplificar la creación de las pequeñas cooperativas y adaptarse a la realidad actual, posibilitando que numerosos grupos de emprendedores y emprendedoras tuviesen la oportunidad de iniciar la actividad a través del modelo de empresa de economía social.

Con la Ley 1/2003, se estableció el modelo estructural básico, que ha tenido vigencia completa durante diecinueve años, periodo en el cual las cooperativas baleares han experimentado un impulso y un crecimiento importantes, por lo que es necesaria una actualización normativa profunda.

La razón del presente texto legislativo, además de esta actualización, también lleva causa de la necesidad de refundición de los textos legales que han modificado la Ley 1/2003, sucesivamente en el tiempo y de la aprobación de la Ley 4/2019, por razones de sistematicidad y facilidad en la identificación y la aplicación de la norma en vigor; esto es, para la seguridad jurídica necesaria en la interpretación y la aplicación de la norma cooperativa. Así pues, se refunde en un único texto todo el marco jurídico cooperativo, tanto de las sociedades cooperativas en general como de las microcooperativas en particular.

Transcurridos casi veinte años desde la aprobación de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, la nueva realidad social y económica en que las empresas cooperativas operan aconsejaba

una revisión profunda de la normativa existente. En efecto, desde la promulgación de la citada ley, los cambios sociales han sido marcados por años de crisis económica y recuperación, cambios tecnológicos y sociales, así como la crisis sanitaria derivada de la pandemia COVID-19 en los últimos tiempos. Ante este escenario de profundas transformaciones, la economía social y, en particular, las cooperativas, se han postulado como un motor clave del desarrollo económico y social en las Illes Balears. De hecho, las cooperativas han demostrado un gran poder de resiliencia, no solo en el mantenimiento de los puestos de trabajo, sino también, y sobre todo, en el mantenimiento de la estabilidad y la calidad de la ocupación.

En este contexto socioeconómico, se propone un nuevo texto que introduce las reformas necesarias para conseguir un régimen jurídico moderno, claro y flexible, que tenga en cuenta las exigencias actuales y las demandas futuras, y que fortalezca la fórmula societaria cooperativa como instrumento de creación de ocupación estable y de calidad arraigada en el territorio.

Tal como se desprende de su articulado, la ley no impone un único modelo de empresa cooperativa, sino que abre un abanico de posibilidades, y es la cooperativa misma la que, mediante la autonomía de voluntad de los socios, se autorregula en los estatutos sociales y decide qué fórmula de entre las diferentes alternativas posibles se adapta mejor a su realidad y la hace más competitiva en el mercado, y todo ello desde el respecto a los principios que caracterizan la fórmula cooperativa y, en general, la economía social.

En el contexto de este régimen de flexibilidad, los objetivos de esta nueva ley de cooperativas son: fomentar la creación de cooperativas y la consolidación de las ya existentes, reforzar las vías de financiación interna, mejorar la gestión empresarial y adecuarse a las nuevas tecnologías, y lograr una mayor dimensión del mundo cooperativo, con la voluntad de simplificar y eliminar cargas, tanto en lo referente a los procedimientos de funcionamiento interno de las cooperativas como a su relación con la administración.

Para la adopción de este texto, se han tenido en cuenta el estado actual y la evolución de la normativa en materia mercantil, y también el desarrollo y las soluciones cooperativas del derecho comparado respecto a otros territorios de alrededor; y se ha procurado un resultado equilibrado con la autonomía de la cooperativa para autoorganizarse preservando la identidad cooperativa. Así pues, esta ley nace de la necesidad de disponer de una ley moderna, clara y flexible, que otorgue las mayores competencias a los estatutos sociales como medio para favorecer la autoregulación de los diferentes intereses que confluyen en el seno de las cooperativas.

Destaca también la incorporación de medidas adoptadas a causa de la pandemia de la COVID-19 en cuanto que se hizo patente la necesidad de que las cooperativas contaran con mecanismos e instrumentos que les permitieran superar las restricciones derivadas de las medidas de emergencia sanitaria, tales como la posibilidad de hacer asambleas, reuniones de consejo rector y otros órganos colegiados por videoconferencia u otros medios de comunicación, o la posibilidad de adoptar acuerdos sin reunión del consejo rector y otros órganos colegiados.

Asimismo, la ley tiene vocación de ser un referente en la incorporación de medidas efectivas que potencien la igualdad en la gobernanza de las sociedades cooperativas, ya que la máxima que se persigue es la representatividad efectiva de su base social.

II

La ley se estructura en 2 títulos, 173 artículos, 11 disposiciones adicionales, 3 disposiciones transitorias, 1 derogatoria y 4 disposiciones finales.

En primer lugar, el título I, de la sociedad cooperativa, consta de 13 capítulos. En el primer capítulo se define conceptualmente la sociedad cooperativa y se delimita el ámbito de aplicación en función del domicilio y de las actividades que se desarrollen, con carácter principal, en el territorio de la comunidad autónoma de las Illes Balears. Se regula por primera vez el sitio web corporativo y las comunicaciones por medios electrónicos para adecuar los trámites de los órganos sociales a las nuevas tecnologías. Así pues, en la línea de la simplificación y la potenciación de los medios telemáticos, se da la posibilidad a las sociedades cooperativas de tener un web corporativo, mediante el cual poder convocar la asamblea general y poner a disposición de los socios la documentación y la información

preceptivas para poder llevar a cabo determinadas operaciones societarias, como por ejemplo fusiones o transformaciones. Por otro lado, se prevé la comunicación intrasocietaria por medios electrónicos, para facilitar el derecho de información de las personas socias así como reducir los costes de las comunicaciones. Se fija en tres el número de socios necesarios para crear una cooperativa y se establece la posibilidad de que la cooperativa pueda realizar operaciones con terceros no socios, respetando las limitaciones de carácter estatutario, fiscal o sectorial existentes. Se añade también un artículo de definiciones para esclarecer conceptos claves de la ley.

En el segundo capítulo, la ley recoge el procedimiento constitutivo de la sociedad cooperativa desde el inicio hasta la adquisición de personalidad jurídica, y mantiene la posibilidad de que se pida la calificación previa de los estatutos ante el Registro de Cooperativas de las Illes Balears. El número de personas socias para constituir una cooperativa se mantiene en tres, si bien se recoge el régimen especial de microcooperativas, donde serán necesarias dos persones socias. Se han revisado las materias que tienen que constar en los estatutos para resaltar la autonomía de la voluntad y la máxima de la autoorganización de la cooperativa.

El capítulo III prevé la existencia del Registro de Cooperativas y señala los principios básicos que lo tienen que regir, simplificando trámites y eliminando cargas, y los actos de inscripción obligatoria, con el objetivo de recoger en un artículo todos los actos que requieren tal inscripción.

El capítulo IV, de las personas socias, regula aspectos como la capacidad, la adquisición, los derechos y las obligaciones de las personas socias, así como los tipos, e incorpora la figura de la persona socia temporal y la pérdida de la condición de persona socia. Se añade expresamente que pueden ser personas socias las comunidades de bienes, las herencias yacentes, las comunidades de propietarios y las sociedades rurales menorquinas, teniendo en cuenta el papel relevante que tienen en la sociedad balear. Respecto a la persona socia asociada, se amplía el abanico de esta figura que, en la ley anterior, solo se preveía como socia de capital. Con la nueva redacción, se prevé una forma de colaboración más amplía de las personas asociadas en actividades de carácter auxiliar, secundario, accesorio o complementario a la actividad cooperativizada. Se regula también el régimen de aplicación a la persona socia temporal, y cada cooperativa podrá acordar si le interesa esta figura, siempre que lo prevean los estatutos. Se especifican los supuestos de baja y las consecuencias jurídicas, tales como los efectos económicos que se reubican en un artículo en este capítulo.

En el capítulo V, los órganos sociales, integrados por la asamblea general y el consejo rector, que constituyen elementos estructurales de la persona jurídica necesarios para su funcionamiento, se definen como órganos necesarios, se configuran como vehículos de la expresión y manifestación de la voluntad de las personas socias y ejercen el gobierno y la administración de la sociedad. En concordancia con el objetivo de digitalización de las cooperativas y vista la experiencia positiva de llevar a cabo reuniones virtualmente durante la época de pandemia, se prevé expresamente en la ley esta modalidad de reunión. Se modifica el régimen de impugnación de acuerdos al régimen de las sociedades de capital, atendiendo a que la ley también se refería a ello. Respecto al consejo rector, es novedad en esta ley el fomento de la diversidad efectiva de género, que represente un equilibrio en la configuración por género de su base social. También es novedad la configuración de la intervención de cuentas como un órgano facultativo y, además, teniendo en cuenta la disfunción que puede suponer la exigencia de que este cargo sea ocupado obligatoriamente por un socio, por la implicación técnica de las tareas que tiene atribuidas, se abre la posibilidad que pueda ser ocupado por una persona que no sea socia. Se prevé la existencia de otros órganos sociales, como son el comité de recursos y el comité de igualdad. Se introduce un artículo de deberes de los miembros del consejo rector, para profesionalizar este órgano, en consonancia con la responsabilidad que tienen por su cargo.

El capítulo VI, del régimen económico, regula el capital social mínimo, el régimen de aportaciones, el interés fijo y limitado de estas y su actualización y transmisión con criterios que incentivan y facilitan las aportaciones tanto de las personas socias como de las asociadas, respetando la naturaleza y los principios cooperativos. Finalmente, se regulan los fondos sociales obligatorios y los voluntarios. En el ámbito económico se modifican las

deducciones sobre aportaciones obligatorias previstas en la anterior norma en el fondo de promoción y educación hacia el fondo de reserva obligatorio para dotar de mayor solidez e incrementar el fondo. En esta línea, se amplían las finalidades a las que se puede destinar el fondo de educación y promoción.

En el capítulo VII, la ley regula la documentación social y la contabilidad. Se ha optado también por la reducción de cargas administrativas/documentales, tales como la exigencia del balance social, así como la simplificación de la regulación en el caso de modificación de estatutos.

Se regula, en el capítulo VIII, un único artículo sobre la modificación de los estatutos sociales, simplificando el régimen anterior en consonancia con la voluntad de reducción de cargas administrativas.

El capítulo IX regula la fusión, la escisión, la transformación, la disolución y la liquidación de las sociedades cooperativas, y prevé sus procedimientos y efectos. Se introduce el régimen de transformación que no estaba previsto en el anterior redactado.

El capítulo X regula los diferentes tipos de cooperativas. Da cobertura a las particularidades que caracterizan las cooperativas agrarias, y trata de promover y de incentivar la modernización agraria con estructuras que incorporen las técnicas de explotación y comercialización nuevas, así como el carácter empresarial de la cooperativa agraria. Por otra banda, la importancia de las cooperativas de trabajo asociado y de viviendas en el ámbito de las Illes Balears está perfectamente acreditada y reconocida; por lo tanto, es imprescindible potenciarlas mediante una legislación adecuada para su consolidación e implantación definitivas. También son importantes, y así queda reflejado en la ley, las cooperativas de iniciativa social encaminadas a promover el espíritu cooperativo en actividades relacionadas con la sanidad, la educación, la cultura o la integración laboral de personas que sufren marginación o exclusión social. Se regulan también las cooperativas de personas consumidoras y usuarias, de servicios, del mar, de transporte, de seguros, sanitarias, de enseñanza, de crédito e integrales. Destaca la introducción ex lege de la posibilidad que algunas clases de cooperativas, tales como de consumidores, agrarias y de segundo grado, puedan constituir en su seno comunidades energéticas, figuras claves de participación ciudadana en la producción energética, destacando así la contribución de las cooperativas a la transición energética.

El capítulo XI regula las particularidades de las cooperativas de segundo grado y los grupos cooperativos.

En el capítulo XII se incorpora en el mismo texto normativo la regulación de las microcooperativas con las particularidades que tienen con el límite mínimo de socios, su constitución e inscripción en el registro, la duración máxima y sus normas de funcionamiento.

El capítulo XIII potencia el asociacionismo de las sociedades cooperativas y regula los convenios intercooperativos y otras formas de cooperación económica, garantizando la esencia del movimiento cooperativo y facilitando su consolidación, respetando en todo caso la autonomía y la libertad de asociación. Así pues, en cuanto al asociacionismo cooperativo, se ha optado por no incluir el articulado de la anterior ley e incluir un capítulo sobre convenios intercooperativos y otras formas de colaboración económica de las cooperativas, con el objetivo de abrir las cooperativas al mercado.

En el título II, de la administración pública y de las sociedades cooperativas, que consta de dos capítulos, se regula, en el capítulo I, el fomento del cooperativismo y, en el capítulo II, el régimen sancionador correspondiente, que contiene la tipificación de las infracciones y establece las correlativas sanciones, así como la función inspectora, para garantizar la aplicación de la regulación contenida a lo largo de la ley.

Las disposiciones adicionales incluyen, entre otros, los aspectos siguientes: el cómputo de plazos, la calificación de entidades sin ánimo de lucro, los beneficios fiscales, la previsión de actualización de las cuantías de las sanciones, la posibilidad de arbitraje para la resolución de conflictos, la previsión de creación de un órgano asesor y consultivo, y las medidas de fomento para crear ocupación.

Las disposiciones transitorias establecen el régimen transitorio en relación con los expedientes en materia de cooperativas iniciados antes de la vigencia de la presente ley; establecen un plazo para adaptar los estatutos de las cooperativas a las disposiciones de la vigente ley y prevén un régimen temporal para el certificado de denominaciones.

La disposición derogatoria deroga la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Illes Balears, y la Ley 4/2019, de 31 de enero, de microcooperativas de las Illes Balears.

Las disposiciones finales contienen la entrada en vigor y el encargo al Gobierno de las Illes Balears para que dicte y adapte todas las disposiciones que sean necesarias para aplicar y desarrollar esta ley. Asimismo modifican, por una parte, el anexo de la Ley 12/2018, de 15 de noviembre, de servicios a las personas en el ámbito social de la comunidad autónoma de las Illes Balears, y, por otra, el texto refundido de las disposiciones legales de la comunidad autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2014, de 6 de junio.

III

Esta ley cumple con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, que son los de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, y con los principios de buena regulación de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears, que son los de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, eficiencia, calidad y simplificación, establecidos en la normativa estatal básica.

De acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa legislativa pretende la regulación y el fomento de las cooperativas que de forma efectiva y real desarrollen principalmente la actividad cooperativizada con sus personas socias en el territorio de la comunidad autónoma de las Illes Balears. Resulta imprescindible la presente ley para poder permitir una eficaz adaptación del funcionamiento de las cooperativas a los contextos sociales cambiantes.

Respecto al principio de proporcionalidad, esta norma contiene la regulación imprescindible para atender a la necesidad que se tiene que cubrir y a la que responde sin adoptar medidas restrictivas de derechos y sin imponer más obligaciones a las sociedades cooperativas.

La seguridad jurídica también preside esta ley, puesto que se ejerce de manera coherente con el artículo 129 de la Constitución Española, con el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, con la Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, y con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y autonómico.

En virtud del principio de transparencia, se ha sometido al trámite de consulta pública en los términos que indica el artículo 133 de la Ley 39/2015, ya mencionada. Asimismo, el principio de transparencia también se ha garantizado con la exposición pública en el sitio web de la administración autonómica para la consulta de la iniciativa legislativa y del estado de tramitación, así como las consultas previas para la elaboración del borrador, con objeto de garantizar el acceso permanente de los ciudadanos a la información y la presentación de sugerencias por medios telemáticos, tal como se establece en los artículos 51 y 61 de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears.

Por otro lado, este texto normativo se ha sometido al dictamen preceptivo y no vinculante del Consejo Económico y Social, al amparo de lo que establece, por un lado, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y, por otro, la Ley 10/2000, de 30 de noviembre, del Consejo Económico y Social de las Illes Balears, para materias que regulan cuestiones socioeconómicas, laborales y de ocupación.

Conforme al principio de eficiencia, para racionalizar la gestión de los recursos públicos a la hora de aplicarla, esta ley no prevé cargas administrativas innecesarias o accesorias para la consecución de los objetivos.

Se ha atendido al principio de calidad en el procedimiento de aprobación de la norma, puesto que se ajusta a los procedimientos definidos legalmente. Asimismo racionaliza la gestión del servicio público; con esta finalidad se ha trabajado en la calidad formal de la norma, además de redactarla en términos claros, precisos y asequibles para los interesados en particular y para la ciudadanía en general.

Esta ley se ajusta al principio de simplificación, puesto que ayuda a los ciudadanos a conocer y entender mejor el conjunto de la regulación y de las medidas normativas que les afectan. Además, se refunde en un único texto todo el marco jurídico cooperativo, tanto de las sociedades cooperativas en general como de las microcooperativas en particular.

TÍTULO I

De la sociedad cooperativa

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la ley y ámbito de aplicación.*

1. El objeto de esta ley es la regulación y el fomento de las cooperativas que de forma efectiva y real desarrollen principalmente la actividad cooperativizada con sus personas socias en el territorio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, sin perjuicio de la actividad con terceras personas o de la actividad instrumental o personal accesoria que se realice fuera de ese territorio.

2. Esta ley es de aplicación a las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas que tienen el objeto social principalmente en el ámbito de las Illes Balears.

3. Las sociedades cooperativas de las Illes Balears se tienen que regir por las previsiones contenidas en esta ley, los reglamentos de desarrollo y sus estatutos sociales.

Artículo 2. *Concepto de cooperativa.*

1. La cooperativa es aquella sociedad que, actuando con plena autonomía de gestión y bajo los principios de libre adhesión y de baja voluntaria, con capital variable y gestión democrática, con igualdad de oportunidades, asocia a personas físicas o jurídicas con necesidades o intereses socioeconómicos comunes con el propósito de mejorar la situación económica y social de sus componentes y del entorno comunitario realizando una actividad empresarial de base colectiva, en la que el servicio mutuo y la aportación pecuniaria de todos las personas miembros deben permitir cumplir una función orientada a mejorar las relaciones humanas y a poner los intereses colectivos por encima de toda idea de beneficio particular.

2. Los principios cooperativos formulados por la Alianza Cooperativa Internacional deben aplicarse al funcionamiento y a la organización de las cooperativas, deben incorporarse a las fuentes del derecho cooperativo balear como principios generales y aportan un criterio interpretativo de esta ley.

3. Las cooperativas se basan en los valores de la autoayuda, la autorresponsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad y la solidaridad de acuerdo con la tradición de los fundadores. Las personas socias cooperativas hacen suyos los valores éticos de la honestidad, la transparencia, la responsabilidad y la vocación social.

4. Las cooperativas pueden realizar cualquier actividad económica o social.

Artículo 3. *Definiciones.*

A efectos de esta ley, se entiende por:

a) Actividad cooperativizada: la actividad que realizan las personas socias de una cooperativa, que puede ser en forma de entrega de bienes, explotación y/o adquisiciones en común, servicios, trabajo o cualquier otra actividad.

b) Cooperativa de primer grado: es la sociedad que agrupa como mínimo a tres socios unidos por intereses y compromisos socioeconómicos comunes.

c) Cooperativa de segundo grado: es la unión de una o varias cooperativas de primer grado, de las personas socias de trabajo o con otro vínculo y de toda entidad o persona jurídica, pública o privada, siempre que las cooperativas que son socias tengan en todo momento y en todos los órganos, como mínimo, más de la mitad de los votos sociales.

d) Anticipo laboral: el importe que reciben las personas socias que trabajan en la cooperativa en concepto de retribución por su trabajo, a cuenta del resultado anual del ejercicio económico de la cooperativa.

e) Excedente cooperativo: el resultado positivo obtenido por una cooperativa, fruto de su actividad en un ejercicio económico, calculado a partir de la diferencia entre los ingresos y

los costes de la actividad cooperativizada. El excedente se aplicará de conformidad con lo dispuesto en los estatutos o con lo que acuerde la asamblea general.

f) Retorno: el importe que pueden percibir las personas socias de las cooperativas, en el supuesto de tener resultados positivos, una vez satisfechos los impuestos exigibles y dotados los fondos. El retorno se determina en proporción a la actividad cooperativizada que realiza la persona socia, con independencia de su participación en el capital social.

g) Secciones de cooperativa: las unidades organizativas internas de la cooperativa, con autonomía de gestión, posibilidad de patrimonios separados al efecto y contabilidad separada, sin perjuicio de la responsabilidad general y unitaria de la cooperativa. Estas secciones pueden constituirse, dentro del objeto social de la cooperativa, para llevar a cabo actividades económicas o sociales específicas o para desarrollar el objeto social de la cooperativa en un ámbito territorial determinado.

h) Reglamento de régimen interno: las normas de funcionamiento interno u organización funcional de la cooperativa, de carácter potestativo y que no requieren escritura pública ni inscripción en el Registro de Cooperativas.

i) Fondo de reserva obligatorio (FRO): el fondo destinado a la consolidación y la solvencia de la cooperativa, que no se puede repartir entre las personas socias, salvo en el caso de disolución o transformación de la cooperativa, en el que el fondo se puede repartir con los límites y las condiciones establecidos por la presente ley.

j) Fondo de educación y promoción cooperativas (FEPC): el fondo destinado a la formación y a la promoción de las personas socias y las personas trabajadoras de la cooperativa, al fomento del cooperativismo y la intercooperación, al apoyo al entorno social y a la comunidad en general, y a la responsabilidad social. El FEPC no puede repartirse entre las personas socias ni se puede embargar. Este fondo puede ser gestionado directamente por la cooperativa o bien, indirectamente, aportándolo bajo cualquier título, total o parcialmente, a una entidad pública o privada que tenga por objeto la realización de actividades afines a las de esta reserva.

Artículo 4. *Denominación.*

1. Las cooperativas incluirán en su denominación las palabras «sociedad cooperativa» o su abreviatura «s. coop.».

2. No podrá utilizarse idéntica denominación a la de otra cooperativa preexistente, tanto si está sometida a la presente ley como a la legislación estatal o a cualquier otra ley autonómica de cooperativas vigente en España.

3. La palabra «cooperativa» o cualquier otra palabra en sentido similar o que pueda dar lugar a confusiones no puede ser utilizada como denominación, título o subtítulo o nombre en ningún rótulo, marca, etiqueta, cabecera o anuncio, ni en ningún tipo de documento, por ninguna persona, sociedad, asociación o entidad que no sea una cooperativa.

4. Las sociedades cooperativas no podrán adoptar nombres equívocos o que induzcan a confusión en relación con su ámbito, objeto social o clase ni con otro tipo de entidad.

5. El certificado de que no hay inscrita ninguna otra sociedad cooperativa con idéntica denominación a la cooperativa que se pretende constituir debe ser expedido por el Registro de Cooperativas de las Illes Balears. El certificado que acredita que no hay inscrita ninguna otra sociedad cooperativa con idéntica denominación tiene una vigencia máxima de cuatro meses, a contar desde la fecha de expedición.

Artículo 5. *Domicilio social.*

Las sociedades cooperativas, las federaciones, las uniones y las confederaciones de cooperativas reguladas por la presente ley deben tener su domicilio social en el territorio de las Illes Balears, en el lugar donde realicen preferentemente sus actividades.

Artículo 6. *Operaciones con terceras personas no socias.*

1. Las sociedades cooperativas pueden realizar actividades y servicios cooperativizados con terceras personas que no sean socias sin ninguna otra limitación que las establecidas por sus estatutos sociales, por la presente ley o las leyes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

2. Toda sociedad cooperativa puede ser autorizada para realizar o, en su caso, ampliar actividades y servicios con terceros, cuando por circunstancias excepcionales no imputables a ésta al operar exclusivamente con sus personas socias o con terceras dentro de los límites establecidos en la ley en atención a la clase de cooperativa de que se trate, suponga una disminución de actividad que ponga en peligro la viabilidad económica. La autorización fijará el plazo y la cuantía para realizar estas actividades en función de las circunstancias que concurran.

La consejería que tenga atribuidas las competencias en materia de cooperativas resolverá la autorización a que se refiere el párrafo anterior.

Cuando se trate de cooperativas de crédito o seguros, será necesaria la autorización de la consejería competente en la materia.

3. Los resultados que obtengan las sociedades cooperativas de las operaciones realizadas con terceros, cuando sean negativos deben imputarse al fondo de reserva obligatorio y cuando sean positivos se pueden aplicar al fondo de reserva obligatorio, al fondo de educación y promoción o al fondo de reserva para el reembolso de aportaciones, de acuerdo con lo que prevén los artículos 93 y 95 de esta ley.

4. En las sociedades cooperativas de segundo grado, se aplicarán a las operaciones con terceros las normas que regulan la clase de sociedad cooperativa mayoritaria, cuando las personas socias sean mayoritariamente de una misma clase.

5. Las operaciones realizadas entre sociedades cooperativas que forman una de segundo o de ulterior grado no tienen la consideración de operaciones con terceros, así como tampoco las que se lleven a cabo con entidades asociativas ni en el marco de convenios intercooperativos, según lo previsto en esta ley.

Artículo 7. *Secciones.*

1. Los estatutos sociales de las sociedades cooperativas pueden prever la constitución de secciones, definidas en el artículo 3 de esta ley, con autonomía de gestión y patrimonio separado en el seno de la cooperativa, para desarrollar actividades económicas específicas, derivadas o complementarias a su objeto social, o para desarrollar el objeto social de la cooperativa en un ámbito territorial determinado.

2. El funcionamiento de las secciones de la cooperativa puede ser regulado por los estatutos sociales o por reglamento de régimen interno.

3. Los estatutos deben prever una junta de personas socias de la sección, integrada por las que se han adscrito. Los estatutos sociales fijarán sus competencias que pueden prever la delegación de aquellas propias de la asamblea general a excepción de las que afecten al régimen general de la sociedad cooperativa.

Sus competencias en ningún caso pueden afectar a las no delegables de los órganos sociales preceptivos.

Los acuerdos de la junta de la sección adoptados deben incorporarse a un libro de actas propio y obligan a todas las personas socias que estén inscritas, incluyendo las disidentes y las no asistentes. Dichos acuerdos podrán ser impugnados en los términos previstos en esta ley.

4. El consejo rector de la cooperativa podrá acordar motivadamente la suspensión de los acuerdos adoptados por la junta de personas socias de la sección con efectos inmediatos y sin perjuicio de su impugnación con arreglo al artículo 59 de esta ley. Tanto el acuerdo de suspensión como el de impugnación deben constar en el orden del día de la primera asamblea general que se lleve a cabo después del acuerdo de suspensión. Ésta puede dejar sin efecto cualquiera de las medidas adoptadas o pueden entenderse ratificadas en caso contrario.

5. La afectación del patrimonio de las secciones como resultado de las operaciones que en su seno se realicen debe inscribirse en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears, que se establece en el artículo 23 de esta ley, sin perjuicio de que conste expresamente en el texto de los contratos correspondientes. En cualquier caso, persiste la responsabilidad patrimonial universal de la cooperativa, excusión hecha del patrimonio de la sección afectada y con atención a las disposiciones que regulan la constitución por fases o promociones respecto a las cooperativas de viviendas.

6. Las secciones deben llevar obligatoriamente una contabilidad diferenciada, sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa, un libro de registro de personas socias adscritas y un libro de actas de la junta de personas socias de la sección.

7. Las cooperativas que no sean de crédito pueden regular estatutariamente la existencia de una sección de crédito, que no gozará de personalidad jurídica independiente de la que forma parte y tendrá limitación expresa de sus operaciones activas y pasivas en su seno y en sus personas socias y asociadas, si procede.

8. En caso de que existan secciones de crédito en las cooperativas, éstas deben someter anualmente sus estados financieros a auditoría externa y no pueden incluir en su denominación las expresiones «cooperativa de crédito», «caja rural» u otras análogas, incluyendo las abreviaturas. En lo que les sea de aplicación, se regirán por la normativa reguladora de las cooperativas de crédito.

Artículo 8. *Web corporativa.*

1. Las cooperativas pueden tener una web corporativa a efectos de publicidad y comunicación que establece esta ley.

2. La creación y la supresión de la web corporativa, así como su modificación o traslado, salvo que una disposición estatutaria establezca la necesaria aprobación por asamblea general, son competencia del consejo rector.

3. La modificación y el traslado de la web de la sociedad cooperativa, salvo que una disposición estatutaria establezca lo contrario, son competencia del consejo rector de la cooperativa.

4. El acuerdo de creación, modificación, traslado o supresión de la web corporativa se hace constar en la hoja abierta a la sociedad en el Registro de Cooperativas. Previamente a la inscripción del acuerdo de modificación, traslado o supresión en el Registro de Cooperativas, este acuerdo debe haber sido insertado durante treinta días en la web que se ha acordado modificar, trasladar o suprimir.

5. Hasta que la web de la sociedad cooperativa no esté inscrita en el Registro de Cooperativas competente, las inserciones que la sociedad realice no tienen efectos jurídicos.

6. Los estatutos pueden exigir que, antes de inscribir la web de la sociedad cooperativa en el Registro de Cooperativas competente, se realice por cualquier procedimiento la comunicación individualizada del acuerdo de creación a todas las personas socias.

Artículo 9. *Publicaciones en la web corporativa.*

1. La sociedad cooperativa garantiza la seguridad de la web y la autenticidad de los documentos que se publican en ella, así como el acceso gratuito con la posibilidad de descargar e imprimir lo insertado.

2. La información y los datos de carácter personal que deban incluirse en los documentos y actos que deben publicarse en la web se pueden hacer públicos de acuerdo con esta ley y la legislación en materia de protección de datos de carácter personal. La cooperativa será responsable de la publicación de esta información y del cumplimiento de la legislación sobre protección de datos personales.

3. La sociedad cooperativa es la responsable de la publicación de la prueba de la inserción de documentos en la web y de la fecha en la que esta inserción ha tenido lugar.

4. El consejo rector de la cooperativa tiene el deber de mantener lo insertado en la web durante el plazo que fija la ley. Las personas miembros del consejo rector y la sociedad cooperativa responden solidariamente ante las personas socias, las acreedoras y las trabajadoras de los perjuicios causados por la interrupción temporal del acceso a la web, salvo que la interrupción se deba a un caso fortuito o de fuerza mayor. Para acreditar el mantenimiento de lo insertado durante el plazo exigido por la ley basta con la declaración del consejo rector, que puede ser desvirtuada por cualquier persona interesada mediante prueba admisible en derecho.

5. Si la interrupción del acceso a la web es superior a dos días consecutivos o cuatro alternos, no puede celebrarse la asamblea general convocada para acordar sobre el asunto a que se refiere el documento insertado en la web, salvo que el total de días de publicación efectiva sea igual o superior al plazo exigido por la ley. En los supuestos en que la ley exige mantener la inserción una vez hecha la asamblea general, si se produce alguna interrupción,

la inserción debe prolongarse por el mismo número de días en que el acceso ha sido interrumpido.

Artículo 10. *Comunicaciones por medios electrónicos.*

1. Las comunicaciones entre la sociedad cooperativa y las personas socias, incluida la remisión de documentos, solicitudes e información, pueden realizarse por medios electrónicos siempre que este tipo de comunicación esté previsto en los estatutos. Para estas comunicaciones será necesaria la aceptación de la persona socia cuando la dirección electrónica o el canal de comunicación análogo no sean corporativos.
2. La sociedad cooperativa debe habilitar, a través de la web corporativa, el correspondiente dispositivo de contacto con la sociedad que permita acreditar fehacientemente la fecha de la recepción y el contenido de los mensajes electrónicos intercambiados entre las personas socias y la cooperativa, respetando la legislación en materia de protección de datos de carácter personal.

Artículo 11. *Medidas de igualdad.*

Las cooperativas deben garantizar la igualdad de trato y de oportunidades entre las personas que forman parte de la misma, independientemente de su género, con el objetivo de la búsqueda del bien cooperativo, y deben procurar favorecer la adopción de medidas de igualdad tales como la implantación de planes de igualdad, aunque no sean de carácter obligatorio en los términos indicados en la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres. A tal efecto, las cooperativas deben garantizar la igualdad en la composición de sus órganos sociales y cualquier otro órgano de naturaleza voluntaria que se cree, proporcionalmente a su base social.

CAPÍTULO II

Constitución de la cooperativa

Artículo 12. *Personalidad jurídica.*

1. La sociedad cooperativa se constituye mediante escritura pública, que debe inscribirse en el Registro de Cooperativas de acuerdo con lo establecido por la presente ley.
2. La escritura pública deberá otorgarse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de la asamblea constituyente o, en su caso, desde la calificación previa del proyecto de estatutos sociales.
3. La sociedad cooperativa adquiere personalidad jurídica una vez inscrita en el Registro de Cooperativas.

Artículo 13. *Número mínimo de personas socias.*

1. Con carácter general, las cooperativas de primer grado estarán integradas por un mínimo de tres personas socias que desarrollen la actividad cooperativizada principal.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se podrán constituir cooperativas con dos personas miembros. Tendrán la consideración de «microcooperativas» las sociedades cooperativas de primer grado que se constituyan con dos personas socias y cumplan los requisitos del capítulo XII de este título I.
3. Las cooperativas de segundo grado deben estar integradas por un mínimo de dos personas jurídicas, una de las cuales, al menos, debe ser una cooperativa. Más de la mitad del capital social de las cooperativas de segundo grado debe haber sido aportado por las cooperativas socias.

Artículo 14. *Proceso de constitución.*

Las personas promotoras de la cooperativa pueden optar o bien por constituirla simultáneamente en un solo acto mediante el otorgamiento de escritura pública ante notario o notaria, o bien en forma sucesiva, mediante la celebración de una asamblea constituyente con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública.

Artículo 15. *Asamblea constituyente.*

1. La asamblea constituyente, formada por las personas promotoras, se encarga de aprobar los estatutos sociales de la cooperativa y adoptar todos aquellos acuerdos necesarios para la constitución de la cooperativa, designar a las personas que deben realizar los actos necesarios para inscribir la sociedad proyectada y nombrar a las personas que, una vez inscrita la cooperativa, deben integrar el consejo rector, la intervención de cuentas, si procede, y el resto de órganos sociales estatutariamente obligatorios.

2. Las personas promotoras deben reunir los requisitos exigidos para adquirir la condición de persona socia de la cooperativa de la clase de que se trate.

3. Los cargos de presidencia y secretaría de la asamblea constituyente serán escogidos entre las personas promotoras asistentes.

El acta de la asamblea constituyente debe recoger, al menos, los siguientes puntos:

a) La voluntad de las personas promotoras de fundar una cooperativa.

b) Lugar y fecha de la reunión.

c) Relación de asistentes con los datos establecidos para otorgar la escritura de constitución de la sociedad.

d) Clase de cooperativa a constituir.

e) Aprobación de los estatutos sociales que deben regir la cooperativa futura.

f) Designación de entre las personas promotoras de las que, después de haber inscrito la sociedad, deben ocupar los cargos del primer consejo rector y, si procede, los órganos facultativos.

g) Forma y plazos en los que las personas promotoras deben desembolsar la parte de la aportación obligatoria mínima para ser persona socia.

h) Aprobación de la valoración de las aportaciones no dinerarias, si las hubiere.

i) Nombramiento de entre las personas promotoras de la persona o las personas que, actuando como gestoras, deben realizar los actos necesarios para inscribir la cooperativa proyectada y para otorgar la escritura de constitución.

El acta será certificada por quien ejerció las funciones de secretario o secretaria de la asamblea constituyente, con el visto bueno de la presidencia.

Artículo 16. *Sociedad cooperativa en constitución.*

1. Mientras no se produzca la inscripción de la cooperativa, los documentos y las referencias que se hicieran sobre ella añadirán a su denominación la expresión «en constitución».

2. Las personas promotoras de la sociedad cooperativa en constitución o aquellas designadas de entre éstas en la asamblea constituyente, deben suscribir en nombre de la sociedad los actos y los contratos indispensables para constituirla, así como los que la mencionada asamblea les encomiende expresamente, actuando en nombre y representación de la futura sociedad hasta que se inscriba en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears.

3. Del cumplimiento de los actos y contratos suscritos en nombre de la proyectada sociedad cooperativa antes de que se inscriba, responde solidariamente quien los ha firmado.

4. Las consecuencias que de estos se deriven deben ser asumidas por la cooperativa después de su inscripción, así como los gastos ocasionados para obtenerla, si han sido necesarios para constituirse, si se aceptan expresamente en el plazo de tres meses desde la inscripción o si han sido realizados en el ejercicio de sus facultades por las personas designadas para ello por todas las personas promotoras.

En estos supuestos se extingue la responsabilidad solidaria a que se refiere el apartado anterior, siempre que el patrimonio social sea suficiente para afrontarlas.

Artículo 17. *Calificación previa del proyecto de estatutos.*

1. Las personas promotoras podrán solicitar del Registro de Cooperativas, que deberá resolver en el plazo de dos meses desde la solicitud, la calificación previa del proyecto de estatutos, anticipadamente al otorgamiento de la escritura de constitución.

2. Si el Registro de Cooperativas apreciase defectos subsanables, los comunicará a las personas promotoras, que estarán autorizadas, salvo acuerdo en contra de la asamblea constituyente, para subsanarlos en el plazo de diez días.

Artículo 18. *Escritura de constitución.*

1. La escritura pública de constitución de la sociedad cooperativa debe ser otorgada por todas las personas promotoras o por las personas designadas en la asamblea constituyente, con sujeción a los acuerdos adoptados en la misma y debe expresarse:

a) Identidad de las personas otorgantes.
b) Manifestación de que estas reúnen los requisitos necesarios para ser persona socia.
c) Voluntad de constituir una sociedad cooperativa y la clase de la que se trata.
d) Acreditación por parte de las personas otorgantes de haber suscrito la aportación obligatoria mínima al capital social por ser persona socia y de haberla desembolsado al menos en la proporción exigida.
e) El valor asignado a las aportaciones no dinerarias, si las hubiere, haciendo constar sus datos registrales, con detalle de las realizadas por las diferentes personas promotoras.
f) Acreditación de las personas otorgantes de que el importe total de las aportaciones desembolsadas no será inferior al del capital social mínimo establecido estatutariamente.
g) Identificación de las personas que, al haber inscrito la sociedad, deben ocupar los diferentes cargos del primer consejo rector, la intervención de cuentas u otros órganos estatutarios, en el caso de existir, y la declaración de que no están sometidas a causa de incapacidad o prohibición alguna para ejercerlos.
h) Declaración de que no existe ninguna otra entidad con idéntica denominación. A tal efecto, debe presentarse al notario o a la notaria el certificado acreditativo expedido por el Registro de Cooperativas de las Illes Balears.
i) Estatutos sociales.

2. En la escritura de constitución podrán incluirse todos los pactos y las condiciones que las personas promotoras consideren conveniente establecer, siempre que no se opongan a lo dispuesto en esta ley.

Artículo 19. *Estatutos sociales.*

1. En los estatutos sociales debe hacerse constar al menos:

a) La denominación de la sociedad.
b) El objeto social.
c) El domicilio social.
d) El ámbito territorial de actuación de la actividad cooperativizada principal, que no podrá superar el ámbito de las Illes Balears.
e) La duración de la sociedad.
f) El capital social mínimo.
g) La cuantía de la aportación obligatoria mínima al capital social para ser persona socia, la forma y los plazos de desembolso y los criterios para fijar la aportación obligatoria que deben efectuar los nuevos socios que se incorporen a la cooperativa.
h) La forma de acreditar las aportaciones al capital social.
i) El devengo o no de intereses por las aportaciones obligatorias al capital social.
j) Las clases de personas socias, los requisitos para su admisión, para la baja voluntaria u obligatoria y el régimen aplicable, así como los supuestos de baja justificada e injustificada.
k) Los módulos de equivalencia para asegurar su participación equilibrada y equitativa en las obligaciones y los derechos sociales, tanto políticos como económicos, excepto en las cooperativas de primer grado de trabajo asociado y las cooperativas de segundo grado cuando reconocen como personas socias de trabajo a los trabajadores y las trabajadoras que lo soliciten.
l) Los derechos y deberes de las personas socias y de las personas asociadas, en caso de prever su existencia, indicando el compromiso o la participación mínima que se espera de las actividades de la cooperativa, y la relación, en su caso, entre los votos sociales y la actividad cooperativizada para la atribución del voto plural ponderado.

m) El derecho de reembolso de las aportaciones de las personas socias, así como su régimen de transmisión.

n) Las normas de disciplina social, la tipificación de las faltas y sanciones, los procedimientos sancionadores y la pérdida de la condición de socio.

o) La composición del consejo rector, el número de interventores y, en su caso, de miembros del comité de recursos, así como la duración de los respectivos cargos.

p) La forma y el plazo para convocar la asamblea general, así como el régimen de adopción de los acuerdos.

q) Las normas para la distribución del excedente neto y la imputación de las pérdidas de ejercicio.

r) Las causas de disolución de la cooperativa y las normas para su liquidación.

s) El régimen de las secciones que, en su caso, se creen en la cooperativa.

t) Se incluirán también las exigencias impuestas por la presente ley para la clase de cooperativa de que se trate.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, los estatutos sociales podrán incorporar toda disposición que consideren conveniente para el mejor desarrollo de su actividad, siempre con sujeción a lo establecido en la presente ley.

3. Cualquier modificación de los estatutos debe hacerse constar en escritura pública, que debe inscribirse en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears.

4. Los estatutos pueden ser desarrollados mediante reglamentos de régimen interno aprobados por la asamblea, cuya inscripción en el Registro no será obligatoria.

Artículo 20. *Sociedad cooperativa devenida irregular.*

1. Transcurridos seis meses desde el otorgamiento de la escritura sin que se haya solicitado la inscripción de la sociedad en el Registro de Cooperativas, o bien antes de este plazo, si se ha verificado la voluntad de no inscribirla, cualquier persona socia puede instar la disolución de la sociedad en constitución y exigir, previa liquidación del patrimonio social, la restitución de las aportaciones que haya realizado.

2. Si la sociedad cooperativa ha iniciado o sigue llevando a cabo la actividad de su objeto social sin haber solicitado la inscripción en el Registro de Cooperativas, una vez hayan transcurrido los seis meses a que se refiere el apartado 1 anterior, o bien si se ha verificado la voluntad de no inscribir la sociedad, las personas socias pasan a tener, automáticamente, responsabilidad personal y solidaria.

Artículo 21. *Inscripción.*

1. La constitución de una cooperativa se tiene que inscribir en el Registro de Cooperativas para que adquiera personalidad jurídica, de acuerdo con el artículo 26 de esta ley. El Registro de Cooperativas, en los plazos que establece la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, tiene que emitir una resolución, después de haber hecho la calificación jurídica de los documentos preceptivos para la constitución de la cooperativa.

2. El Registro de Cooperativas de las Illes Balears tiene que inscribir la sociedad cooperativa o denegar su inscripción en el plazo de sesenta días desde la presentación de la escritura de constitución y tiene que notificar a las personas interesadas los motivos por los cuales se deniega y los recursos de que disponen contra la resolución. Si no existe resolución expresa del registro en dicho plazo, la solicitud se entenderá estimada por silencio positivo.

3. Si la solicitud se produce transcurridos seis meses, es preciso adjuntar la ratificación de la escritura de constitución en documento público. Entre la fecha de ratificación del documento público y la fecha de la solicitud de inscripción en el Registro de Cooperativas no podrá transcurrir más de un mes.

4. Habiendo transcurrido doce meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se haya inscrito la sociedad, el Registro de Cooperativas podrá denegar la inscripción con carácter definitivo.

Artículo 22. *Efectos de la inscripción.*

1. La inscripción de los actos de constitución, de modificación de los estatutos sociales, de fusión, de escisión, de transformación y de disolución, y la solicitud de cancelación de asientos de las sociedades cooperativas es constitutiva.

2. Como resultado de la calificación de la cooperativa, se procederá a realizar, suspender o denegar el asiento solicitado, en función de si los títulos son correctos o no. En el caso de presentar errores subsanables se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta, o acompañe o rectifique la documentación obligatoria, con expresa indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución dictada al efecto.

3. La inscripción en el Registro de Cooperativas no convalida ni los actos ni los contratos que sean nulos de acuerdo con la ley.

CAPÍTULO III

Del Registro de Cooperativas

Artículo 23. *El Registro de Cooperativas.*

1. El Registro de Cooperativas de las Illes Balears es público y está adscrito a la consejería competente en materia de cooperativas.

El Registro de Cooperativas de las Illes Balears es único y tendrá su sede en Palma. Se pueden establecer las delegaciones que se consideren convenientes y, en todo caso, debe haber una en Menorca, otra en Ibiza y otra en Formentera. Por razón de la materia pueden existir otras secciones del Registro de Cooperativas, en atención a su clase y competencia.

2. La eficacia del Registro de Cooperativas de las Illes Balears viene definida por los principios de publicidad formal y material, legalidad, legitimación o presunción de validez y exactitud, prioridad y trato sucesivo.

La publicidad se hará efectiva mediante el certificado del contenido de los asientos expedido por el Registro de Cooperativas de las Illes Balears o por una simple nota informativa. El certificado será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos registrales.

Los títulos y documentos sujetos a inscripción y no inscritos no surtirán efectos ante terceras personas de buena fe y quien incurrió en la omisión no podrá invocar su falta de inscripción.

3. Todos los documentos sujetos a inscripción en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears deben someterse a calificación, a fin de que sólo accedan los títulos que hayan cumplido los preceptos legales y estatutarios de carácter imperativo. La calificación se realizará a la vista de los documentos presentados y de los asientos realizados en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears.

4. Los asientos del Registro de Cooperativas de las Illes Balears surtirán efectos mientras no se inscriba la declaración de inexactitud o nulidad, la cual no podrá perjudicar los derechos de terceras personas de buena fe adquiridos conforme al contenido del registro.

5. El Registro de Cooperativas de las Illes Baleares establece como vía obligatoria en las relaciones con las cooperativas la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos. También promueve, en las relaciones con las ciudadanas y los ciudadanos, la utilización de los mismos medios a los efectos de facilitar estas relaciones, especialmente por la resolución de consultas.

Artículo 24. *Funciones del Registro de Cooperativas.*

El Registro de Cooperativas de las Illes Balears asume las siguientes funciones:

a) Calificar, inscribir y certificar los actos a que se refiere la presente ley.

b) Legalizar los libros obligatorios de las entidades cooperativas.

c) Recibir en depósito las cuentas anuales, así como el certificado acreditativo del número de personas socias al cierre del ejercicio económico.

d) Recibir en depósito, en caso de liquidación de la cooperativa, los libros y la documentación social.
e) Expedir certificados sobre la denominación de las cooperativas.
f) Dictar instrucciones y resolver las consultas que sean de su competencia.
g) Cualquier otra atribuida por la presente ley o por sus normas de desarrollo.

Artículo 25. *Normas supletorias.*

En cuanto a plazos, recursos, personación en el expediente, representación y demás materias referidas al Registro de Cooperativas de las Illes Balears no reguladas expresamente en esta ley o en sus normas de desarrollo, es de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o la que sea de aplicación según la normativa autonómica sobre la materia.

Artículo 26. *Actos de inscripción obligatoria.*

1. Son de inscripción obligatoria y deben constar en las hojas abiertas a cada sociedad los siguientes actos:

a) La constitución de la sociedad, que debe ser la primera inscripción que figura en ellas.
b) La modificación de los estatutos sociales, incluido el cambio de clase de cooperativa.
c) El nombramiento, el cese y las delegaciones de los miembros del consejo rector y de la intervención de cuentas u otros órganos sociales regulados por estatutos, la dirección general, la dirección de las secciones de crédito y, en su caso, los auditores de cuentas. Se harán constar tanto las personas miembros titulares como las personas miembros suplentes.
d) La creación y la baja de las secciones de crédito.
e) La afectación del patrimonio de las secciones como resultado de las operaciones que en su seno se realicen, de acuerdo con el artículo 7 de esta ley.
f) Los poderes generales y las delegaciones de facultades, así como sus modificaciones, su revocación y su sustitución.
g) El acuerdo de disolución de la cooperativa y de nombramiento de los liquidadores.
h) La fusión, propia o por absorción, y la escisión.
i) La transformación de la cooperativa en cualquier otra entidad.
j) La liquidación de la sociedad.
k) El concurso, las medidas administrativas y judiciales de intervención, y las resoluciones judiciales o administrativas, si es preceptivo realizar su inscripción.
l) El depósito de las cuentas anuales.
m) La creación, la supresión, la modificación y el traslado de la web corporativa.
n) El acuerdo de integración en un grupo cooperativo y el acta notarial de su formalización.
o) En el caso de las cooperativas de crédito, el nombramiento y el cese del director general y, en su caso, de los miembros de las comisiones ejecutivas, comisiones mixtas y consejeros delegados, así como la creación y la supresión de sus sucursales.
p) Cualesquiera otras a las que obligue la legalidad aplicable.

2. Los actos de la letra k) deben ser comunicados al Registro de Cooperativas por el órgano judicial o administrativo que los adoptó.
3. Los actos de las letras g), h), i) y j) deben ser publicados en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en un periódico de los de mayor circulación de la localidad del domicilio social de las entidades citadas

CAPÍTULO IV

De las personas socias

Artículo 27. *Personas que pueden ser socias.*

Pueden ser socias de una cooperativa de primer o segundo grado tanto las personas físicas como las jurídicas, públicas o privadas, con las excepciones específicas establecidas en esta ley para cada clase de cooperativa.

Cualquier administración o ente público con personalidad jurídica puede ser persona socia de una cooperativa para prestar servicios públicos o para ejercer atribuciones que tenga reconocidas en el ordenamiento jurídico y para ejercer la iniciativa económica pública, siempre que no suponga ejercer autoridad pública.

Asimismo, podrán ser personas socias las comunidades de bienes, herencias yacentes, comunidades de propietarios y sociedades rurales menorquinas.

Artículo 28. *Tipo de personas socias.*

Los estatutos sociales de la cooperativa pueden establecer que ésta tenga, a parte de las personas socias, personas asociadas, socias de trabajo y socias temporales.

Artículo 29. *Personas socias.*

Las personas socias son aquellas vinculadas con la sociedad cooperativa mediante un vínculo social de duración indeterminada y que realizan la actividad cooperativizada.

Artículo 30. *Personas asociadas.*

1. Los estatutos pueden prever la existencia de personas asociadas a la cooperativa, personas físicas o jurídicas que, sin llevar a cabo la actividad cooperativizada principal, puedan colaborar de alguna forma en la consecución del objeto social de la cooperativa. La colaboración puede consistir en la participación en actividades de carácter auxiliar, secundario, accesorio o complementario a la actividad cooperativizada principal o sólo en la aportación de capital. Estas aportaciones serán de carácter voluntario.

2. Una misma persona no podrá tener, simultáneamente, en la misma cooperativa la condición de socia y de asociada.

3. Los derechos y las obligaciones de las personas asociadas son regulados por los estatutos sociales, y, en todo lo que no esté establecido, por lo que acuerde la asamblea. El régimen jurídico que establezcan los estatutos sociales no debe ser necesariamente uniforme, sino que puede diferir en lo que se refiere a las distintas modalidades posibles de participación en el objeto social cooperativo. En todo caso, deben establecerse unos criterios que permitan una participación ponderada y equitativa en los derechos y las obligaciones socioeconómicos de la cooperativa.

4. La solicitud de admisión como persona asociada debe formularse por escrito al consejo rector. Éste resuelve sin posibilidad de recurso, salvo que el solicitante haya tenido con anterioridad inmediata la condición de socio. En este caso, podrá recurrir ante la asamblea general en el plazo máximo de veinte días.

5. Para adquirir la condición de persona asociada es necesario desembolsar la aportación económica en la cuantía y las condiciones que fijen los estatutos o por acuerdo de la asamblea general a propuesta del consejo rector. Estas aportaciones, que forman parte del capital social, deben acreditarse de acuerdo con el artículo 84.6 de esta ley.

En cualquier caso, no se le puede obligar a suscribir nuevas aportaciones al capital social ni a incrementar las que se le exigieron suscribir al adquirir la condición de asociada.

6. La persona asociada puede darse de baja voluntariamente en la cooperativa en cualquier momento, mediante comunicación por escrito al consejo rector. Sin embargo, los estatutos pueden exigir el compromiso de no darse de baja en la cooperativa hasta que haya transcurrido desde su admisión el tiempo que estos fijen, que no puede ser superior a tres años.

7. Las cooperativas, mientras tengan personas asociadas, no pueden suprimir esta figura de sus estatutos sociales.

8. Serán de aplicación a las personas asociadas las normas de disciplina social reguladas en esta ley para las personas socias, con las particularidades propias de su régimen jurídico.

9. Se aplica a las personas asociadas el mismo régimen jurídico previsto en esta ley para las personas socias, con las excepciones contenidas en los siguientes apartados.

10. En especial, las personas asociadas tienen derecho a:

a) Realizar nuevas aportaciones de carácter voluntario al capital social.

b) Participar en la asamblea general con voz y un conjunto de votos que, sumados entre sí, no representen más del treinta por ciento de la totalidad de los votos de las personas socias existentes en la cooperativa en la fecha de la convocatoria de la asamblea general.

c) Percibir el interés que se pacte para sus aportaciones al capital social. Éste no puede ser inferior al percibido por las personas socias y no puede superar en cinco puntos el interés legal del dinero.

d) Los estatutos, si lo disponen, pueden regular que las personas asociadas puedan participar en la distribución de los excedentes y deban asumir las pérdidas.

e) En caso de que lo prevean los estatutos, ser miembro del consejo rector en las condiciones previstas en el artículo 63 de esta ley.

11. Las personas asociadas no pueden en ningún caso:

a) Desarrollar o participar en la actividad cooperativizada principal.

b) Superar en su conjunto el cuarenta por ciento de aportaciones al capital social.

c) Ser titulares de la presidencia del consejo rector.

12. Si los estatutos lo disponen, pueden pasar a tener la condición de personas asociadas, previa solicitud y en los supuestos y con los requisitos exigidos estatutariamente y previa autorización del consejo rector, las personas socias que, por causa justificada, no puedan seguir llevando a cabo la actividad cooperativizada.

Artículo 31. *Personas socias de trabajo.*

1. En las sociedades cooperativas de primer grado que no sean de trabajo asociado o de explotación comunitaria de la tierra y en las de segundo o ulterior grado, los estatutos pueden prever la admisión de personas socias de trabajo que sean personas físicas, cuya actividad cooperativizada consistirá en la prestación de su trabajo personal en la cooperativa.

2. Serán de aplicación a las personas socias de trabajo las normas establecidas en esta ley para las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado, con las excepciones establecidas en dicha sección.

3. Los estatutos de las cooperativas que prevean la admisión de personas socias de trabajo, fijarán los criterios que aseguren su participación equitativa y ponderada en las obligaciones y los derechos de naturaleza social y económica.

En todo caso, las pérdidas determinadas en función de la actividad cooperativizada de prestación de trabajo desarrollada por las personas socias de trabajo deben imputarse al fondo de reserva y, en su defecto, a las personas socias, en la cuantía necesaria para asegurar a las socias de trabajo una retribución mínima igual al setenta por ciento de las retribuciones satisfechas en la zona por el mismo trabajo y, en todo caso, no inferior al salario mínimo interprofesional.

4. Si los estatutos prevén un período de prueba para las personas socias de trabajo, éste no procederá si la nueva persona socia lleva en la cooperativa como trabajadora por cuenta ajena el tiempo que corresponde al período de prueba.

5. Las personas socias de trabajo pueden formar parte del consejo rector en la forma prevista en esta ley.

Artículo 32. *Personas socias temporales.*

1. La condición de persona socia, sea del tipo que sea, tendrá carácter indefinido. No obstante, si los estatutos sociales regulan la categoría de persona socia temporal y esta condición se acuerda en el momento de la admisión, pueden establecerse vínculos sociales de duración determinada, que no puede exceder de cinco años.

2. El conjunto de personas socias temporales no puede ser superior en número a un tercio del conjunto de las personas socias de duración indefinida.

3. El conjunto de personas socias temporales no puede tener en la asamblea general un porcentaje de votos igual o superior a los correspondientes a las personas socias.

4. Las personas socias temporales tienen los mismos derechos y obligaciones y deben cumplir los mismos requisitos de admisión que las personas socias con vinculación indefinida del tipo que sea, pero su aportación obligatoria al capital no puede exceder del

cincuenta por ciento de la exigida al resto de personas socias. La cuota de ingreso no podrá exigirse a las personas socias temporales hasta que, en su caso, se produzca su integración como personas socias de duración indefinida, de acuerdo con lo establecido en el apartado 6 de este artículo.

5. Transcurrido el período de vinculación a que se refiere el apartado 1 anterior, la persona socia temporal tiene derecho a la liquidación de sus aportaciones al capital social, las cuales deben serle reembolsadas inmediatamente o, si así lo disponen los estatutos, en el plazo de un año a contar desde la fecha efectiva de la baja, con el abono, en este caso, del interés legal del dinero correspondiente a ese año.

6. La persona socia temporal, transcurrido el plazo de vinculación a que se refiere el apartado 1 anterior, puede optar a adquirir la condición de persona socia de duración indefinida, para lo cual debe cumplir el resto de requisitos exigidos estatutariamente a las personas socias de duración indefinida.

Artículo 33. *Personas socias en situación de excedencia.*

1. Los estatutos sociales pueden prever la situación de excedencia para las personas socias que han dejado de realizar temporalmente, por causa justificada, la actividad cooperativizada en la cooperativa.

2. Para pasar a la situación de excedencia es necesario que la persona interesada formule expresamente la petición en este sentido al consejo rector de la cooperativa. En caso contrario, y siempre que esté previsto en los estatutos, pasa a la condición de asociada en los términos que regula el artículo 30 de esta ley.

3. Los estatutos o el reglamento de régimen interno de la cooperativa deben regular los derechos y las obligaciones de las personas socias que se encuentren en situación de excedencia, teniendo en cuenta que, en ningún caso, pueden ser miembros de los órganos rectores de la cooperativa ni tienen derecho a retorno cooperativo alguno, y que tienen derecho de voz, pero no de voto, en la asamblea general.

Artículo 34. *Derechos de las personas socias.*

1. Las personas socias pueden ejercer todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente para cada tipo de persona socia, sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador o de las exigencias de la buena fe.

2. En especial tienen derecho a:

a) Asistir y participar con voz y voto en las reuniones, participar en los debates, formular propuestas según la regulación estatutaria y votar las propuestas que se les sometan en la asamblea general y en los demás órganos colegiados de los que formen parte.

b) Elegir los cargos de los órganos de la sociedad y ser elegidas para desempeñar estos cargos.

c) Participar en todas las actividades de la cooperativa, especialmente las formativas y educativas, sin discriminaciones.

d) El retorno cooperativo, si procede.

e) La liquidación de las aportaciones al capital social, así como percibir intereses por éstas.

f) La baja voluntaria.

g) Solicitar y recibir la información necesaria para ejercer sus derechos y para cumplir sus obligaciones.

h) La formación profesional adecuada para realizar su trabajo, únicamente en el caso de las personas socias trabajadoras y las personas socias de trabajo.

i) Percibir el reembolso de su aportación en el caso de baja o de liquidación o de transformación de la cooperativa, de conformidad con lo previsto en esta ley y en los estatutos sociales de la cooperativa.

j) Ejercer los demás derechos que resulten de las normas legales y estatutarias, así como de los acuerdos que adopten válidamente los órganos de la cooperativa.

3. Las personas socias tendrán que ejercitar sus derechos de conformidad con las normas legales y estatutarias, y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la cooperativa.

4. Los derechos de los distintos tipos de personas socias no tienen más límites que los establecidos expresamente por la presente ley y los estatutos sociales, en su caso.

5. Los estatutos pueden establecer la facultad de suspender a la persona socia en sus derechos en los siguientes supuestos:

a) No estar al corriente de las obligaciones económicas como persona socia.

b) No participar en las actividades cooperativizadas en los términos establecidos en los estatutos.

c) Dejar de cumplir los requisitos exigidos para tener la condición de persona socia en los términos establecidos en la presente ley.

d) Como modalidad de sanción o medida cautelar en un expediente sancionador.

6. La suspensión de derechos a que se refiere el apartado 5 anterior no afecta, en ningún caso, al derecho de información, al de asistencia a la asamblea general con voz ni a los derechos que esta ley exceptúa. La suspensión termina en el momento en que la persona socia normaliza su situación en la sociedad cooperativa.

Artículo 35. *Obligaciones y responsabilidad de las personas socias.*

1. Las personas socias están obligadas a cumplir sus deberes legales y estatutarios.

2. En especial, tienen las siguientes obligaciones:

a) Asistir a las reuniones de la asamblea general y de los demás órganos a las que sean convocadas.

b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa, sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley para el supuesto de que el acuerdo implique asumir obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos.

c) Participar en las actividades cooperativizadas que desarrolla la sociedad para desempeñar su finalidad social en la cuantía mínima obligatoria establecida en sus estatutos. Cuando exista causa justificada, el consejo rector podrá liberar de esta obligación a la persona socia en la cuantía que sea procedente y según las circunstancias que concurran.

d) Guardar secreto sobre los asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación puedan perjudicar los intereses sociales lícitos.

e) Aceptar los cargos para los que sean elegidas, salvo justa causa de excusa.

f) Cumplir con las obligaciones económicas que les correspondan.

g) No dedicarse y no realizar actividades competitivas o complementarias con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, ni concurrir con quien las realice, salvo autorización expresa del consejo rector.

h) Participar en todas las actividades formativas y educativas de la cooperativa.

3. La responsabilidad de la persona socia por las deudas sociales está limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad.

No obstante, la persona socia que sea declarada baja en la cooperativa debe responder personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de la condición de socia, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social. Los estatutos sociales pueden establecer el método para la cuantificación y la determinación de esta responsabilidad.

4. Los estatutos pueden establecer que, en caso de baja, las personas socias respondan ante la cooperativa, durante el plazo que establezcan los mismos estatutos, que nunca puede ser superior a cinco años, de las inversiones aprobadas y no amortizadas, en proporción a su actividad cooperativizada de los últimos cinco años o, en su caso, del plazo fijado a estos efectos por los estatutos o por el reglamento de régimen interno. En este sentido:

a) Esta responsabilidad no está vinculada o limitada por la aportación del capital social.

b) Esta medida no será de aplicación si el consejo rector ha considerado que la baja de la persona socia es justificada por causa de fuerza mayor.

5. Sin perjuicio de otros tipos de responsabilidades que les sean imputables, las personas socias responden ante la cooperativa con su capital social aportado, del incumplimiento o el cumplimiento defectuoso de las obligaciones sociales correspondientes que por su naturaleza no se extingan con la pérdida de la condición de socia.

Artículo 36. *Derecho de información.*

1. Los estatutos sociales deben establecer todos los medios necesarios para que cada persona socia de la cooperativa esté bien informada de la marcha económica y social de la entidad.

2. Toda persona socia de la cooperativa puede ejercer el derecho de información en los términos previstos en esta ley, en los estatutos, en el reglamento de régimen interno o en los acuerdos de la asamblea general.

3. Toda persona socia tiene derecho, como mínimo, a:

a) Solicitar y recibir copia de los estatutos sociales y, en su caso, del reglamento de régimen interno y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de su entrada en vigor.

b) Examinar libremente los libros de registro de personas socias de la cooperativa y el libro de actas de la asamblea general y, si lo solicita, el consejo rector debe proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las asambleas generales, y certificación de las inscripciones en el libro de registro de personas socias previa solicitud motivada.

c) Solicitar y recibir del consejo rector, si lo solicita, una copia certificada de los acuerdos del consejo que le afecten, individual o particularmente y, en todo caso, que se le muestre y aclare, en un plazo no superior a un mes, el estado de su situación económica en relación con la cooperativa.

d) Examinar en el domicilio social y en aquellos centros de trabajo que determinen los estatutos, en el plazo comprendido entre la convocatoria de la asamblea y su celebración, los documentos que se van a someter y, en particular, las cuentas anuales, el informe de gestión, la propuesta de distribución de resultados y el informe de los interventores o el informe de auditoría, según los casos.

e) Solicitar por escrito con anterioridad a la celebración de la asamblea o verbalmente en su transcurso, la ampliación de toda la información que considere necesaria en relación con los puntos contenidos en el orden del día. Los estatutos deben regular el plazo mínimo de antelación para presentar en el domicilio social o bien de forma telemática la solicitud por escrito y el plazo máximo en que el consejo rector puede responder fuera de la asamblea, por la complejidad de la petición formulada.

f) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa en los términos previstos en los estatutos y, en particular, sobre la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el consejo rector debe facilitar la información solicitada en el plazo de un mes o, si se considera que es de interés general, en la asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

g) Cuando el diez por ciento de las personas socias de la cooperativa o, si ésta tiene más de mil, cien personas socias soliciten por escrito al consejo rector la información que consideren necesaria, éste deberá proporcionarla también por escrito en un plazo no superior a un mes.

4. En los supuestos de las letras e), f) y g) del apartado anterior, el consejo rector puede negar la información solicitada mediante resolución motivada y por escrito, cuando proporcionarla ponga en grave peligro los intereses legítimos de la cooperativa o cuando la petición constituya obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de las personas socias solicitantes. No obstante, estas excepciones no procederán cuando la información deba proporcionarse en el acto de la asamblea y ésta apoye la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes y representados y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerde el comité de recursos o, en su defecto, la asamblea general como consecuencia del recurso interpuesto por las personas socias solicitantes de la información.

En todo caso, la negativa del consejo rector a proporcionar la información solicitada podrá ser impugnada por los solicitantes por el procedimiento a que se refiere la presente

ley. Además, respecto a los supuestos de las letras a), b) y c) del apartado anterior, pueden acudir al procedimiento previsto en la vigente Ley procesal civil.

5. Con el fin de ejercer el derecho de información, los estatutos pueden prever el uso de cualquier medio técnico, informático o telemático tanto en lo que respecta a la solicitud de la información como a la entrega de la misma por parte de la cooperativa.

Artículo 37. *Admisión de nuevas personas socias.*

1. Los estatutos sociales deben establecer, con carácter objetivo, los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de persona socia, de conformidad con la actividad cooperativizada, el objeto social y el resto de elementos definitorios de la persona socia en cada tipo de cooperativa, y también, en su caso, deben regular cualquier otro tipo de personas socias y el régimen jurídico concreto que se les aplica, de acuerdo con lo previsto en esta ley.

2. La solicitud para adquirir la condición de persona socia debe formularse por escrito al consejo rector, que debe resolver y comunicar su decisión en un plazo no superior a tres meses, a contar desde que se ha recibido aquélla, y debe dar publicidad del acuerdo en la forma establecida estatutariamente. Tanto la admisión como la denegación deben comunicarse por escrito a la persona interesada y debe darse cuenta en la asamblea general.

3. Transcurrido el plazo sin que se haya notificado la resolución a la persona interesada, la solicitud se entiende estimada.

4. El acuerdo de admisión puede ser impugnado por el número de personas socias y en la forma determinada estatutariamente y es preceptiva la audiencia a la persona interesada.

5. La denegación de la admisión como persona socia debe ser motivada y por escrito. La admisión sólo podrá denegarse por motivos basados en la ley o en los estatutos sociales o por imposibilidad técnica, accidental o estructural debidamente acreditada, derivada de condiciones económico-financieras, organizativas o tecnológicas de la entidad.

6. Habiéndose denegado la admisión, la persona solicitante puede recurrir en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de notificación del acuerdo del consejo rector, ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la asamblea general. El comité de recursos resolverá en un plazo máximo de un mes, a contar desde la presentación de la impugnación y la asamblea general, en la primera reunión que se realice. En ambos supuestos es preceptiva la audiencia a la persona interesada.

7. La adquisición de la condición de persona socia quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si ésta es recurrida, hasta que resuelva el comité de recursos o, en su caso, la asamblea general.

8. Para adquirir la condición de persona socia es necesario suscribir la aportación obligatoria al capital social que le corresponda, efectuar su desembolso en la forma y los plazos establecidos estatutariamente y abonar, cuando proceda, la cuota de ingreso de acuerdo con lo que dispone el artículo 86 de esta ley.

Artículo 38. *Tipo de baja.*

La baja de la persona socia puede ser voluntaria, obligatoria o disciplinaria por expulsión.

Artículo 39. *Baja voluntaria.*

1. La persona socia puede darse de baja voluntariamente de la cooperativa en cualquier momento, de conformidad con sus estatutos sociales. Sin embargo, estos estatutos pueden establecer un plazo mínimo de permanencia en la cooperativa, que en ningún caso puede ser superior a cinco años.

2. La persona socia debe cumplir el plazo de preaviso que pueden fijar los estatutos sociales, que no puede ser en ningún caso inferior a tres meses ni superior a seis meses, sin perjuicio de lo que establece la normativa de la Unión Europea aplicable a las cooperativas agrarias.

3. La solicitud de baja voluntaria se considera hecha desde el momento de la recepción de la notificación por parte de la cooperativa.

La calificación y la determinación de los efectos de la baja serán competencia del consejo rector, que deberá formalizarlas en el plazo de tres meses, contados desde la fecha de efecto de la baja –a menos que los estatutos establezcan un plazo diferente–, mediante escrito motivado que deberá ser comunicado a la persona socia interesada. Transcurrido dicho plazo sin que el consejo rector haya resuelto, la persona socia podrá considerar su baja como justificada a los efectos de su liquidación y reembolso de aportaciones al capital.

4. Los estatutos pueden exigir el compromiso de la persona socia de no darse de baja voluntariamente sin justa causa hasta el final del ejercicio económico en el que quiera causar baja, o hasta que haya transcurrido desde su admisión el tiempo que fijen los estatutos, que no puede ser superior a cinco años. No obstante, por acuerdo de la asamblea general pueden establecerse otros compromisos de permanencia específicos en función de las obligaciones que posteriormente al ingreso sean asumidas por las personas socias a través de dicho órgano.

5. La baja voluntaria se considera justificada en los siguientes supuestos:

a) Si se ha cumplido el período mínimo de permanencia en la cooperativa, si procede.

b) Si se ha cumplido el plazo de preaviso que fijan los estatutos.

c) En los supuestos establecidos por los estatutos sociales como casos de baja justificada.

d) En caso de que la persona socia que haya salvado expresamente su voto o esté ausente y disconforme con cualquier acuerdo de la asamblea general, que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos, puede darse de baja, que tendrá la consideración de justificada, mediante escrito dirigido al consejo rector en los cuarenta días a contar desde el día siguiente de la recepción del acuerdo.

e) El resto de supuestos tipificados por la ley, con los requisitos correspondientes.

6. La baja voluntaria se considera injustificada en los siguientes supuestos:

a) Si se incumple el período mínimo de permanencia en la cooperativa.

b) Si se incumple el plazo de preaviso que fijan los estatutos.

c) Cuando la persona socia tenga que realizar actividades concurrentes con las de la cooperativa.

d) Cuando la pérdida de los requisitos para ser socia corresponda a un deliberado propósito de eludir obligaciones con la cooperativa o beneficiarse de la baja obligatoria.

e) En los supuestos previstos en los estatutos, en su caso.

7. En caso de baja injustificada por incumplimiento del plazo de preaviso, el consejo rector puede entender como fecha de efectos de la baja, en cuanto al plazo de liquidación y reembolso de aportaciones, el de finalización de dicho período.

8. En el caso de baja, se podrá exigir a la persona socia, además de lo previsto en el artículo 42 de esta ley, el cumplimiento de las actividades y los servicios cooperativos en los términos en que venía obligada y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

Artículo 40. *Baja obligatoria.*

1. Deben declararse baja obligatoria las personas socias que pierdan los requisitos exigidos para serlo según esta ley o los estatutos de la cooperativa. Sin embargo, si los estatutos lo disponen, pueden pasar a tener la condición de personas asociadas y, en el caso de las agrarias, también el socio colaborador, en los supuestos y con los requisitos exigidos estatutariamente, de acuerdo con lo que establece el artículo 30 de esta ley.

2. El consejo rector, previa audiencia de la persona interesada, debe acordar la baja obligatoria, de oficio o a petición de cualquier otra persona socia o de la misma afectada. Este trámite de audiencia previa no será necesario si la baja obligatoria es solicitada por la persona interesada.

3. El acuerdo del consejo rector será ejecutivo desde que se notifique la ratificación del comité de recursos o, en su defecto, de la asamblea general, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante él sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecer con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones de la persona socia hasta que el acuerdo

sea ejecutivo si así lo prevén los estatutos, que determinarán el alcance de dicha suspensión. La persona socia conserva el derecho de voto en la asamblea general mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

4. La persona socia disconforme con el acuerdo motivado del consejo rector sobre la calificación y los efectos de su baja puede impugnarlo mediante el procedimiento establecido en el artículo 59 de esta ley.

Artículo 41. *Procedimiento de calificación de la baja.*

1. La calificación y la determinación de los efectos de la baja son competencia del consejo rector, que debe formalizarla en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de efecto de la baja –a menos que los estatutos establezcan un plazo diferente–, mediante escrito motivado que debe ser comunicado a la persona socia interesada. Transcurrido dicho plazo sin que el consejo rector haya resuelto, la persona socia podrá considerar su baja como justificada a efectos de su liquidación y reembolso de aportaciones al capital, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 42 de esta ley.

2. Contra la resolución del consejo rector que acuerda la baja de una persona socia se puede interponer recurso ante la asamblea general o, en su caso, ante el comité de recursos en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la resolución a que hace referencia el apartado 1 anterior. El plazo para que la asamblea general resuelva el recurso es de seis meses, a contar desde la fecha de la interposición del recurso, y el plazo para que el comité de recursos lo resuelva es de tres meses a contar desde la fecha de la interposición del recurso. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entiende que el recurso ha sido estimado. Contra dicha resolución podrá interponerse recurso ante la jurisdicción competente.

Artículo 42. *Efectos económicos de la baja.*

1. Al producirse la baja de una persona socia, ésta tiene derecho al reembolso de sus aportaciones, voluntarias y obligatorias, al capital social, así como al retorno cooperativo que le corresponda en función de su actividad cooperativizada, sin perjuicio de lo que esta ley y los estatutos sociales establezcan para las aportaciones cuyo reembolso pueda ser rechazado incondicionalmente por el consejo rector.

2. Los estatutos regularán el reembolso de las aportaciones al capital social en caso de baja en la cooperativa. La liquidación de estas aportaciones se realizará según el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, sin que puedan efectuarse deducciones, salvo las señaladas en este artículo.

3. Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputadas e imputables a la persona socia, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, tanto si corresponden a dicho ejercicio como si proceden de otros anteriores y están sin compensar. El consejo rector tendrá un plazo de tres meses desde la fecha de la aprobación de las cuentas del ejercicio en que haya sido baja la persona socia para efectuar el cálculo del importe a devolver de sus aportaciones al capital social, que deberá serle comunicado. La persona socia disconforme con el acuerdo de la liquidación efectuada por el consejo rector podrá impugnarlo por el mismo procedimiento previsto en el artículo 59 de esta ley o, en su caso, por lo que establezcan los estatutos. El consejo rector podrá fijar provisionalmente este importe antes de la aprobación de las cuentas y, en su caso, en el caso de las aportaciones reembolsables, podrá autorizar que se realice un reembolso a cuenta del definitivo.

4. Del importe definitivo del reembolso resultante se pueden deducir las cantidades que la persona socia deba a la cooperativa por cualquier concepto; las responsabilidades que le puedan ser imputadas y cuantificadas, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial regulada en el artículo 35.4 de esta ley; las pérdidas no compensadas de ejercicios anteriores; y las previsiones de pérdidas del ejercicio en curso que será necesario regularizar una vez se haya cerrado.

5. En los supuestos de baja no justificada, podrá establecerse una deducción sobre el importe resultante de la liquidación de las aportaciones obligatorias, una vez efectuados los ajustes señalados en el punto anterior. Los estatutos fijarán el porcentaje a deducir, sin que pueda superar el treinta por ciento.

6. Una vez acordada por el consejo rector la cuantía del reembolso de las aportaciones, ésta no será susceptible de actualización, pero dará derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar.

7. El plazo para hacer efectivo el reembolso no podrá exceder de cinco años a contar desde la fecha de la baja. En caso de fallecimiento de la persona socia, el plazo de reembolso a los causahabientes no podrá ser superior a un año desde que el hecho causante se ponga en conocimiento de la cooperativa.

Para las aportaciones previstas en el artículo 84.1.b) de esta ley, los plazos señalados en el párrafo anterior se computarán a contar desde la fecha en la que el consejo rector acuerde el reembolso.

8. Cuando los titulares de aportaciones previstas en el citado artículo 84.1.b) hayan sido baja, el reembolso que, en su caso, acuerde el consejo rector se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no sea haya hecho la solicitud, por orden de antigüedad desde la fecha de la baja.

9. En caso de ingreso de nuevas personas socias, los estatutos podrán prever que las aportaciones al capital social de las nuevas personas socias se deban efectuar preferentemente mediante la adquisición de las aportaciones previstas en el artículo 84.1.b) ya citado, cuyo reembolso hubiera sido solicitado por baja de sus titulares. Esta adquisición se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitud de igual fecha, la adquisición se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

Artículo 43. *Principio de tipicidad.*

Las personas socias sólo pueden ser sancionadas por las faltas previamente tipificadas en los estatutos, que deben clasificarse en leves, graves y muy graves. El reglamento de régimen interno podrá también exclusivamente regular la tipificación de faltas leves.

Artículo 44. *Prescripción.*

1. Las infracciones leves cometidas por las personas socias prescriben al mes; las graves a los dos meses; y las muy graves a los tres meses.

2. Los plazos empezarán a computarse a partir de la fecha en que el consejo rector tuvo conocimiento de su comisión y, en todo caso, al año de haberse cometido. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo empezará a contar desde que finaliza la conducta infractora.

3. La prescripción de las infracciones se interrumpirá por la incoación del procedimiento sancionador, pero sólo en caso de que en el mismo recaiga resolución de ésta, y se notifique en el plazo de tres meses desde que se inició.

4. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador y corre de nuevo si en el plazo de tres meses no se dicta y notifica la resolución.

Artículo 45. *Procedimiento sancionador.*

1. Los estatutos deben establecer los procedimientos sancionadores, especialmente la tipificación de faltas y sanciones y los plazos, los recursos que sean procedentes y las posibles medidas cautelares respetando las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del consejo rector o, en su caso, del órgano al que el texto estatutario atribuye la competencia. En cualquier caso, la facultad sancionadora por las faltas muy graves será siempre competencia del consejo rector y no podrá ser delegada.

b) En todos los supuestos es preceptiva la audiencia previa de las personas interesadas, a cuyos efectos deben disponer de un plazo mínimo de diez días para presentar las alegaciones, las cuales deben realizarse por escrito en los casos de faltas graves o muy graves.

c) El acuerdo de sanción puede ser impugnado en el plazo de un mes, a contar desde la notificación ante el comité de recursos, que debe resolver en el plazo de dos meses o, en su defecto, ante la asamblea general, que debe resolver en la primera sesión que celebre.

Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso, se entiende que éste ha sido estimado.

2. En el supuesto de que la impugnación no sea admitida o se desestime, podrá recurrirse en el plazo de un mes desde su no admisión o notificación ante el juez de primera instancia por el curso procesal previsto en esta ley.

Artículo 46. *Instructor.*

1. Los estatutos sociales pueden establecer el nombramiento de un instructor para que colabore con el consejo rector o con el órgano al que los estatutos sociales atribuyan la potestad sancionadora, en la tramitación de los expedientes sancionadores.
2. El instructor debe ser designado, para cada caso concreto, por el consejo rector o por el órgano al que los estatutos sociales atribuyan la potestad sancionadora, de entre las personas socias, o puede ser una tercera persona.
3. La función principal del instructor es recoger pruebas sobre los hechos objeto del expediente sancionador y elaborar una propuesta, con carácter preceptivo y no vinculante, que debe presentar al consejo rector o al órgano al que los estatutos sociales atribuyan la potestad sancionadora.

Artículo 47. *Suspensión de derechos.*

1. La sanción de suspender a la persona socia en sus derechos se regulará en los estatutos sociales para el supuesto en que la persona socia esté al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas.
2. En ningún caso esta sanción podrá afectar a los siguientes derechos: información, percibir retorno, devengo de intereses por sus aportaciones al capital social y su actualización.

Artículo 48. *Expulsión.*

1. La expulsión de las personas socias sólo procede por falta muy grave.
2. El acuerdo de expulsión será ejecutivo después de que lo ratifique el comité de recursos o, en su defecto, la asamblea general mediante votación secreta o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante él sin haberlo hecho.

Sin embargo, puede aplicarse el régimen de suspensión cautelar previsto en el artículo 40.3 de esta ley.

CAPÍTULO V

De los órganos de la sociedad cooperativa

Artículo 49. *Órganos societarios.*

1. Son órganos necesarios de las sociedades cooperativas:

a) La asamblea general.
b) El consejo rector.

2. Los estatutos sociales pueden prever la existencia de otros órganos sociales como el órgano de intervención o el comité de recursos y el comité de igualdad, así como otras instancias de carácter consultivo o asesor, cuyas funciones deben determinarse en los estatutos y no pueden coincidir en ningún caso con las propias de los órganos sociales necesarios.

Sección 1.ª De la asamblea general

Artículo 50. *Asamblea general.*

1. La asamblea general de la cooperativa es la reunión de las personas socias y, en su caso, de las asociadas y otros tipos de personas socias que consten en los estatutos,

constituida para deliberar y tomar acuerdos en las materias propias de su competencia. Así pues, es el supremo órgano de expresión de la voluntad social de la cooperativa.

2. Los acuerdos adoptados por la asamblea general de acuerdo con la ley y los estatutos obligan a todas las personas socias, incluso a las disidentes y las que no han asistido a la reunión que los ha adoptado.

Artículo 51. *Clases de asambleas generales.*

1. Las asambleas generales pueden ser ordinarias y extraordinarias.

2. La asamblea general ordinaria es aquella que, debiendo reunirse anualmente dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico anterior, tiene por objeto la censura de la gestión social y la aprobación, en su caso, del balance social, de las cuentas anuales y de la distribución de los excedentes o imputación de pérdidas, así como establecer la política general de la cooperativa. Sin perjuicio de lo anterior, en el orden del día de la asamblea general ordinaria podrá incluirse, además, cualquier otro asunto propio de la cooperativa.

3. Toda asamblea que no fuese la prevista en el apartado anterior tendrá la consideración de extraordinaria.

4. En el supuesto de que la asamblea general ordinaria se celebre fuera del plazo previsto en esta ley, ésta será válida, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan al consejo rector, tanto ante las personas socias como ante la entidad.

5. La asamblea general tiene carácter de universal cuando están presentes o representadas todas las personas socias y asociadas de la cooperativa y deciden por unanimidad su celebración y los asuntos a tratar.

Artículo 52. *Competencias.*

1. Son competencia de la asamblea general todos los asuntos propios de la cooperativa, aunque la tengan otorgada otros órganos sociales. En este último supuesto, es necesario que el acuerdo sea adoptado por más de los dos tercios de las personas socias o asociadas que estén presentes o representadas en la asamblea, siempre que esta representación sea superior, a su vez, al cincuenta por ciento de las personas socias que formen parte de la cooperativa.

2. Son competencia exclusiva e indelegable de la asamblea general los acuerdos que deban adoptarse sobre las siguientes materias:

a) Nombrar y revocar a las personas miembros del consejo rector, interventores, liquidadores y miembros del comité de recursos cuando lo prevean los estatutos sociales, así como nombrar a los auditores de cuentas.

b) Aprobar la gestión social y el balance social y de las cuentas y distribuir los excedentes o imputar las pérdidas.

c) Establecer nuevas aportaciones obligatorias y/o voluntarias y actualizar las aportaciones, así como las cuotas de ingreso y periódicas.

d) Emitir obligaciones, títulos participativos y otras financiaciones, según lo previsto en esta ley.

e) Modificar los estatutos sociales.

f) Aprobar y modificar el reglamento de régimen interior.

g) Fusionar, escindir, disolver y reactivar, en su caso, la cooperativa.

h) Aprobar el balance final de liquidación; constituir cooperativas de primer, segundo o ulterior grado; crear, adherir o separar los consorcios, las federaciones y las asociaciones; crear y extinguir secciones de la cooperativa; participar en empresas no cooperativas; y constituir grupos cooperativos o adherirse a ellos.

i) Enajenar, ceder, traspasar o constituir algún derecho real de garantía sobre la empresa o de alguna parte suya que tenga la consideración de centro de trabajo o de alguno de sus bienes, derechos o actividades que supongan modificaciones sustanciales en la estructura económica, organizativa o funcional de la cooperativa.

j) Ejercer la acción de responsabilidad contra las personas miembros del consejo rector, interventores, liquidadores y auditores, así como transigir o renunciar a la misma.

k) Establecer la política general de la cooperativa, así como tomar acuerdos respecto a cualquier acto establecido en norma legal o estatutaria.

3. Son nulos de pleno derecho todos los acuerdos que sobre dichas materias sean adoptados por cualquier otro órgano social o de forma distinta a la establecida en esta ley.

4. Sin perjuicio de lo antedicho, es competencia de la asamblea general conocer y resolver los recursos que, de no existir comité de recursos, se formulen ante ella por personas legitimadas para ello.

5. Si la asamblea general no ha resuelto expresamente en el plazo establecido en esta ley, el recurso debe entenderse estimado.

Artículo 53. *Convocatoria.*

1. La asamblea general ordinaria debe ser convocada por el consejo rector en los seis meses siguientes al cierre de cada ejercicio económico. Si transcurre el plazo mencionado sin haber convocatoria, cualquier persona socia puede presentar una solicitud de convocatoria al órgano judicial competente por razón del domicilio social de la cooperativa, a la que debe adjuntar una propuesta de orden del día. El órgano judicial, previa audiencia al consejo rector, resolverá sobre la procedencia de la convocatoria, el orden del día, la fecha y el lugar de la asamblea, y la persona que levantará el acta de la sesión.

Siempre que exista motivación y a petición del consejo rector o de los interventores, en caso de existir, el plazo legal para convocar la asamblea general ordinaria puede ser prorrogado por el órgano competente de la Administración de la comunidad autónoma, sin perjuicio de las facultades conferidas a los interventores en esta ley.

2. El consejo rector debe convocar la asamblea general extraordinaria siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales y cuando lo solicite un número de personas socias de acuerdo con los tipos previstos en los estatutos de la cooperativa, que represente al menos el veinte por ciento de las que forman parte de la cooperativa.

En este último supuesto, la convocatoria debe realizarse ineludiblemente durante los quince días siguientes a la fecha en que ha sido solicitada de forma fehaciente al consejo rector, y deben incluirse necesariamente en el orden del día todos los asuntos objeto de petición en la solicitud.

Si no se lleva a cabo la convocatoria, los solicitantes pueden efectuarla entregando el orden del día al consejo rector para informar a las personas socias mediante publicación.

3. La convocatoria de la asamblea general debe efectuarse con una antelación mínima de quince días naturales a la fecha de la sesión y antes de dos meses del día en que se convoca. A estos efectos, debe notificarse a cada persona socia y a cada asociada en la forma que establezcan los estatutos, para lo que se pueden utilizar medios telemáticos, y debe constar justificación documental expedida por el secretario o la secretaria del consejo rector del envío de las comunicaciones en el plazo previsto.

Cuando la convocatoria de la asamblea general afecte a cooperativas de más de doscientas cincuenta personas socias, se realizará mediante anuncio público en el domicilio social y, en caso de que los estatutos sociales lo regulen, también en uno de los periódicos de mayor circulación de la isla del domicilio social de la cooperativa.

En sustitución de la convocatoria individualizada a cada persona socia, los estatutos pueden establecer que la asamblea pueda ser convocada mediante anuncio publicado en la web corporativa, siempre que esta web haya sido inscrita y publicada en los términos establecidos por la presente ley. Si no existe web corporativa, los estatutos pueden disponer, cuando la convocatoria afecte a cooperativas de más de quinientas personas socias, que la notificación individualizada pueda ser sustituida por la publicación en un medio de máxima difusión en el ámbito de actuación de la cooperativa. En todo caso se publicará un anuncio en el domicilio social.

Los estatutos pueden establecer mecanismos de publicidad adicionales a los que dispone la ley y obligar a la sociedad cooperativa a gestionar telemáticamente un sistema de alerta a las personas socias en relación con los anuncios de convocatoria insertados en la web corporativa. Si la cooperativa dispone de sección de crédito o de personas socias colaboradoras o en situación de excedencia y los estatutos establecen que la asamblea puede ser convocada mediante anuncio publicado en la web corporativa inscrita en el

Registro de Cooperativas, es obligatorio establecer estos mecanismos adicionales en los estatutos. Esta obligación sólo es exigible si los estatutos sociales de la cooperativa regulan la web corporativa y si ésta está inscrita en el Registro de Cooperativas.

4. La convocatoria debe expresar claramente: denominación y domicilio de la cooperativa; orden del día; y lugar, día y hora de la sesión, tanto en primera como segunda convocatoria y el intervalo de tiempo entre las dos, de acuerdo con los estatutos.

Asimismo, en la convocatoria debe hacerse constar la relación completa de información o documentación que esté a disposición de las personas socias en la forma que determinen los estatutos.

Artículo 54. *Constitución y funcionamiento de la asamblea general.*

1. Tienen derecho a asistir a la asamblea general las personas socias de cualquiera de los vínculos regulados en los estatutos de la cooperativa, que lo sean en la fecha del anuncio de la convocatoria, y que en la fecha de celebración sigan siéndolo y no estén suspendidos del ejercicio de este derecho.

2. La asamblea general está válidamente constituida cuando asistan en primera convocatoria, presentes o representadas, como mínimo la mitad más una de las personas socias de la cooperativa. La constitución será válida en segunda convocatoria, siempre que asista el diez por ciento de los votos sociales, salvo que los estatutos sociales fijen otro quórum.

Cuando la cooperativa cuente con personas asociadas no quedará válidamente constituida la asamblea general cuando el total de los votos presentes y representados de las personas socias sea inferior a la del resto de personas asociadas.

Corresponde a la presidencia de la cooperativa o a quien actúe en su lugar, asistida por el secretario o la secretaria del consejo rector, el cómputo de asistencia y la declaración de que la asamblea general queda constituida de acuerdo con las previsiones establecidas al efecto.

3. Los estatutos deben establecer el procedimiento, las condiciones y los requisitos para realizar las votaciones mediante procedimientos telemáticos, que, en todo caso, deben garantizar la confidencialidad del voto.

Los estatutos pueden establecer que la asamblea general se pueda reunir mediante videoconferencia u otros medios de comunicación, así como de forma simultánea tanto presencialmente como de forma telemática, siempre que quede garantizada la identificación de los asistentes, la continuidad de la comunicación, la posibilidad de intervención en las deliberaciones y la emisión de voto. En este caso, se entiende que la reunión se lleva a cabo en el lugar en el que se encuentra la persona que la preside.

4. La asamblea general estará presidida por el presidente o la presidenta del consejo rector, que también lo es de la cooperativa o, en su defecto, el vicepresidente o la vicepresidenta. En ausencia de ambos, por la persona socia que decida la misma asamblea. Actuará como secretario, el secretario o la secretaria del consejo rector o, en su defecto, la persona vocal con más antigüedad en el consejo rector.

Cuando en el orden del día figuren asuntos que afecten directamente a las personas que tengan que ejercer las funciones de la presidencia o de la secretaría, éstas deben encomendarse al vicepresidente o a la vicepresidenta, en el primer caso, y a la persona vocal con más antigüedad en el consejo rector cuando la persona sustituida sea el secretario o la secretaria.

5. Las funciones específicas de la presidencia de la asamblea son:

a) Realizar el cómputo de asistencia y proclamar la constitución de la asamblea general.

b) Dirigir las deliberaciones.

c) Mantener el orden de la sesión, pudiendo expulsar a los asistentes que hagan obstrucción o falten al respeto a la asamblea o a alguno de las personas asistentes. La expulsión debe ser motivada y debe reflejarse en el acta.

d) Velar por el cumplimiento de las formalidades legales y estatutarias.

6. A efectos de esta ley, se entiende por asistencia a la asamblea general, presente o representada, la participación en la misma, tanto si se hace físicamente como si se hace virtualmente, mediante los procedimientos establecidos en este artículo.

7. Las votaciones deben ser secretas cuando tengan por finalidad la exclusión de una persona socia, la elección o la revocación de los miembros de los órganos sociales, el acuerdo para ejercer la acción de responsabilidad contra las personas miembros mencionadas, así como el acuerdo de transigir o renunciar al ejercicio de esta acción.

Igualmente, cuando lo solicite un diez por ciento de las personas socias y asociadas, presentes o representadas, o lo establezca la presente ley o los estatutos sociales, los acuerdos sobre cualquier punto del orden del día deben adoptarse mediante votación secreta.

8. Los estatutos sociales deben regular el procedimiento a seguir en caso de que al finalizar una jornada no finalice la celebración de una asamblea. Es competencia de la asamblea acordar la prórroga o las prórrogas sucesivas que se realizarán en un plazo máximo de quince días naturales.

9. Si lo prevén los estatutos sociales, o lo acuerda la asamblea general o el consejo rector, pueden asistir a la asamblea, con voz y sin voto, personas que no tengan el carácter de socias o asociadas. Estas personas pueden haber sido convocadas por el consejo rector o por la presidencia de la asamblea al considerar conveniente su asistencia. No obstante, si se opone la mayoría de los asistentes o el punto del orden del día de que se trate es el relativo a elección o revocación de cargos no podrán asistir.

Artículo 55. *Derecho al voto.*

1. En las cooperativas de primer grado cada persona socia tiene derecho a un voto.

2. Sin embargo, para el caso de cooperativas agrarias, de servicios, de explotación comunitaria de la tierra, de transporte y del mar y de segundo o de ulterior grado, los estatutos pueden establecer el sistema de voto plural en función del grado de participación de cada persona socia en la actividad cooperativizada, y, en su caso, del número de personas socias de cada entidad asociada, sin que ninguna persona socia pueda disponer de más de un tercio de los votos totales, salvo que la sociedad esté integrada sólo por tres personas socias; en tal caso el límite se elevará al cuarenta por ciento.

3. En el caso de las cooperativas agrarias, se aplicarán las especificidades del artículo 134 de esta ley.

4. La cooperativa debe poner a disposición de las personas socias la información sobre el número de votos sociales que corresponde a cada persona socia, bien en la web corporativa o bien en el domicilio social de la cooperativa desde el momento del anuncio de la convocatoria de la asamblea general. Las personas socias interesadas pueden solicitar al consejo rector las correcciones que sean pertinentes hasta veinticuatro horas antes de la celebración de la asamblea.

5. A las cooperativas de crédito y seguros les será de aplicación lo establecido en la normativa especial de estas entidades.

6. En el caso de cooperativas con diferentes tipos de personas socias, el número total de votos de las personas asociadas, socias de trabajo, socias colaboradoras –en el caso de las agrarias– y de las que tienen un vínculo de duración determinada con la cooperativa, no podrá superar el treinta por ciento de la totalidad de los votos sociales. Sin embargo, este treinta por ciento en ningún caso puede representar la mitad de los votos de las personas socias presentes y representadas en cada asamblea.

7. En las cooperativas de segundo grado, las uniones, las federaciones y las confederaciones, los estatutos pueden establecer que el voto de las personas socias se pondere según su participación en la actividad cooperativizada de la sociedad o en función del número de socios de cada persona jurídica, o en función de otros criterios objetivos previstos en los estatutos, sin que, en ningún caso, una persona socia pueda disponer de más del cincuenta por ciento de los votos sociales. El conjunto de personas socias que no sean cooperativas no pueden, en ningún caso, contar con la mayoría de los votos sociales.

Artículo 56. *Voto por representante.*

1. Los estatutos pueden establecer el voto por representante.

Cada representante sólo podrá tener un máximo de dos votos delegados.

La representación de los menores de edad y las personas incapacitadas debe ajustarse a las normas generales que le sean de aplicación.

2. Las personas socias sólo pueden hacerse representar en la asamblea por otra persona socia. Sin embargo, a excepción de la persona socia que cooperativiza su trabajo o de la persona socia que lo tiene impedido por alguna norma específica, los estatutos de las cooperativas pueden prever que la persona socia sea representada en la asamblea por su cónyuge o persona con quien conviva de forma habitual u otro familiar que tenga plena capacidad de actuar.

3. No es necesario que la presidencia de la asamblea general admita la representación en caso de que la persona representante sea cónyuge o pareja de hecho, ascendente o descendiente de la persona representada, y, además de aportar la representación escrita y expresa para una sesión concreta, acredite esta condición familiar, de acuerdo con la normativa específica.

4. Las personas jurídicas que tengan la condición de socias están representadas por quienes tengan legalmente su representación o por las personas que designen. No es lícita la representación conferida a una persona jurídica ni la otorgada a quien la represente.

5. La representación debe otorgarse por escrito y especialmente para cada asamblea. A estos efectos, los estatutos deben establecer las previsiones que estimen oportunas para verificar la autenticidad y la suficiencia de la representación conferida, pudiéndose utilizar medios telemáticos, que se determinarán también de forma estatutaria.

Artículo 57. *Adopción de acuerdos.*

1. Los acuerdos de la asamblea general deben ser adoptados por mayoría simple del número de votos válidamente expresados, salvo que estatutariamente se haya establecido una mayoría cualificada. No serán computables los votos en blanco ni las abstenciones.

2. Sin perjuicio de lo anterior, será necesaria la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados para las siguientes materias:

a) Acuerdos de modificación de estatutos, fusión, escisión y disolución y, en su caso, reactivación.

b) Emisión de obligaciones y otras financiaciones.

c) Enajenación, cesión o traspaso de la empresa o de alguna de sus partes que tenga la consideración de centro de trabajo, o de alguno de sus bienes, derechos o actividades que supongan modificaciones sustanciales en la estructura económica, organizativa o funcional de la cooperativa.

d) Cuando así lo prevean los estatutos sociales o la presente ley.

3. La asamblea general, salvo que se haya constituido con el carácter de universal, no puede adoptar acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo los referentes a la convocatoria de una nueva asamblea general, la realización de censura de cuentas por parte de miembros de la cooperativa o de una persona externa, el ejercicio de la acción de responsabilidad contra las personas miembros del consejo rector o la revocación de algún cargo social.

Artículo 58. *Acta de la asamblea.*

1. La persona que ostente la secretaría de la asamblea general debe redactar el acta de la sesión. Se hará constar:

a) Orden del día.

b) Documentación de la convocatoria.

c) Lugar y fecha de las deliberaciones.

d) Número de personas socias y, en su caso, personas asociadas, asistentes presentes o representadas.

e) Existencia de quórum suficiente para constituir la asamblea.

f) Si se celebra en primera o segunda convocatoria.

g) Resumen de los asuntos debatidos.

h) Intervenciones de las que se ha solicitado que consten en el acta.

i) Resultados de las votaciones y texto de los acuerdos adoptados.

2. La relación de asistentes debe figurar al comienzo del acta o en el anexo firmado por las personas que ostenten la presidencia, la secretaría y las personas socias que la firmen.

En cuanto a las personas socias representadas, se incorporarán al citado anexo los documentos que acrediten esta representación.

3. El acta de la asamblea general puede ser aprobada una vez levantada la sesión o en un plazo de quince días, por quien la ha presidido, por quien ostente la secretaría y por dos personas que hayan sido designadas como interventoras del acta en la asamblea. A continuación debe incorporarse al libro de actas correspondiente.

En las cooperativas con menos de cinco personas socias es suficiente la firma de quien la ha presidido, de quien ostente la secretaría y de una persona socia.

4. El acta de la sesión debe transcribirse al libro de actas de la asamblea general en un plazo no superior a los diez días siguientes a su aprobación.

Tienen que firmarla las personas que ostenten la presidencia y la secretaría y las personas que legal o estatutariamente tengan que hacerlo.

5. Respecto a los acuerdos que por su naturaleza deben ser inscritos, el consejo rector tiene la responsabilidad de presentarlos en el registro en el plazo de un mes a partir del día siguiente de su aprobación.

6. El consejo rector puede requerir la presencia de un notario o una notaria para que levante acta de la asamblea general. Está obligado a hacerlo siempre que, con cinco días hábiles de antelación al día previsto para que se haga la asamblea, lo solicite un grupo de personas socias que representen al menos el veinte por ciento de los votos sociales. En este último caso, los acuerdos sólo serán eficaces si constan en acta notarial. El acta no debe someterse al trámite de aprobación, tendrá la consideración de acta de la asamblea general y debe incorporarse al libro de actas.

Artículo 59. *Impugnación de acuerdos.*

1. Son impugnables los acuerdos sociales que sean contrarios a la ley, se opongan a los estatutos o reglamentos de régimen interno o lesionen el interés social en beneficio de uno o más personas socias o de terceras personas.

2. No procederá la impugnación de un acuerdo social cuando haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro adoptado antes de que se haya interpuesto la demanda de impugnación.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del derecho de quien impugne a instar la eliminación de los efectos o la reparación de los daños que el acuerdo le haya ocasionado mientras estuvo en vigor.

3. La acción de impugnación de los acuerdos sociales caducará en el plazo de un año, salvo que tenga por objeto acuerdos que, por sus circunstancias, causa o contenido sean contrarios al orden público, en cuyo caso la acción no debe caducar ni prescribe.

4. El plazo de caducidad se computará desde la fecha de adopción del acuerdo si ha sido adoptado en asamblea general de personas socias o en reunión del consejo. Si el acuerdo se ha inscrito, el plazo de caducidad se computará desde la fecha de oponibilidad de la inscripción.

5. Para la impugnación de los acuerdos sociales están legitimados cualquiera de los miembros del consejo rector, las terceras personas que acrediten un interés legítimo y las personas socias que hayan adquirido tal condición antes de la adopción del acuerdo. Asimismo, para la impugnación de los acuerdos que sean contrarios al orden público estarán legitimados cualquier persona socia, aunque hayan adquirido esta condición después del acuerdo, el administrador o la tercera persona.

6. Las acciones de impugnación deben ajustarse a las previsiones establecidas en los artículos 204 y siguientes del texto refundido de la Ley de sociedades de capital, siempre que no se opongan a las previsiones de esta ley. Si en el escrito de demanda se solicitase la suspensión cautelar del acuerdo impugnado, dicho escrito será presentado por los interventores o por un número de personas socias que represente, al menos, un veinte por ciento del total de los votos sociales.

Artículo 60. *Asamblea de delegadas y delegados.*

1. Cuando en una cooperativa concurran circunstancias que dificulten la presencia simultánea de todas las personas socias y las asociadas a la asamblea general para debatir los asuntos y adoptar acuerdos, los estatutos pueden establecer que las competencias de la

asamblea general se ejerzan mediante una asamblea de segundo grado, integrada por los delegados y las delegadas designados en juntas preparatorias. Estas causas deben ser definidas objetiva y expresamente.

Los estatutos sociales deben regular los criterios de adscripción de las personas socias a cada junta preparatoria, las facultades para elevar propuestas no vinculantes, las normas para la elección de delegados y delegadas de entre las personas socias presentes que no ejerzan cargos sociales, el número máximo de votos que cada una puede tener en la asamblea general y el carácter y la duración del mandato, que no puede ser superior a tres años.

Si el mandato es plurianual, los estatutos deben regular un sistema de reuniones informativas previas y posteriores a la asamblea de delegadas y delegados con las personas socias adscritas a la junta correspondiente.

2. Las convocatorias de las juntas preparatorias y de la asamblea de delegadas y delegados serán únicas, con un mismo orden del día y con el régimen de publicidad previsto en el artículo 53 de esta ley. Su constitución y funcionamiento deben regirse por las normas que regulan la asamblea general.

3. Salvo que asista la presidencia de la cooperativa, las juntas preparatorias estarán presididas por la persona socia elegida de entre las asistentes e informará al menos un miembro del consejo rector.

4. Si en el orden del día figuran elecciones a cargos sociales, éstas podrán tener lugar directamente en las juntas preparatorias que se celebren el mismo día, si bien el recuento final y la proclamación de las personas candidatas debe efectuarse en la asamblea general de delegadas y delegados.

5. La aprobación diferida del acta de cada junta preparatoria debe realizarse en los cinco días siguientes a la celebración.

6. Sólo será impugnable el acuerdo adoptado por la asamblea general de delegadas y delegados, sin perjuicio de que, para examinar su contenido y validez, deban tenerse en cuenta las deliberaciones y los acuerdos de las juntas preparatorias.

7. En lo no previsto en este artículo y no previsto en los estatutos sobre las juntas preparatorias, se aplicarán las normas establecidas para la asamblea general.

Sección 2.ª Del consejo rector

Artículo 61. *Naturaleza y competencias del consejo rector.*

1. El consejo rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la cooperativa, con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política fijada por la asamblea general.

Corresponden al consejo rector todas las facultades que no estén reservadas por la ley o por los estatutos a otros órganos sociales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 52 de esta ley. Puede acordar la modificación de los estatutos cuando ésta consista en el cambio de domicilio social en el propio término municipal.

2. Las facultades representativas del consejo rector se extienden a todos los actos relacionados con las actividades que integran el objeto social de la cooperativa, sin que tengan efectos frente a terceras personas las limitaciones que respecto a ellas puedan contener los estatutos.

3. El presidente o la presidenta del consejo rector, que también lo es de la cooperativa y, en su caso, el vicepresidente o la vicepresidenta, tienen la representación legal de la entidad según las facultades que le atribuyan los estatutos y las expresas que para su ejecución resulten de los acuerdos de la asamblea general o del consejo rector.

4. El consejo rector puede conferir apoderamientos a cualquier persona, expresando con toda claridad y concreción las facultades representativas, de administración y de gestión que sean conferidas en la escritura de poder correspondiente.

La escritura debe ser inscrita y también las modificaciones o la revocación en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears.

Artículo 62. *Composición.*

1. Los estatutos deben establecer la composición del consejo rector, cuyo número de miembros no puede ser inferior a tres ni superior a once. En todo caso, debe existir el cargo de presidente o presidenta, de vicepresidente o vicepresidenta y de secretario o secretaria.

2. En el caso de microcooperativas, se aplicarán las normas establecidas en el capítulo XII del título I de esta ley.

3. El consejo rector tendrá la dimensión necesaria para favorecer el funcionamiento eficaz, la participación de todos los consejeros y las consejeras, la agilidad en la toma de decisiones, y la política de selección de miembros del consejo rector promoverá la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género en la composición.

4. La composición del consejo rector deberá representar un equilibrio en la configuración por género de su base social de cada cooperativa, por lo que la cooperativa deberá tener información relativa a su composición, que deberá incluirse en el libro de socios. En caso de que no sea posible que el equilibrio se refleje en esta configuración, la cooperativa deberá justificar los motivos de tal imposibilidad en el informe de gestión. Los estatutos pueden prever la figura de los comités de igualdad, que se encargarán de realizar el seguimiento de las obligaciones establecidas, de acuerdo con el artículo 81 de esta ley.

5. Asimismo, los estatutos pueden prever la reserva de puestos que correspondan a vocales del consejo rector. Estos deben designarse de entre colectivos de personas socias configuradas en función de las zonas geográficas de actividad cooperativizada de la sociedad, o en función de las actividades que desarrolla si están claramente diferenciadas; en las cooperativas de trabajo asociado deben designarse de acuerdo con las funciones de las diferentes categorías profesionales de las personas socias, y en las demás clases de cooperativas, en función del carácter de persona socia de trabajo.

Los estatutos deben prever la presencia en el consejo rector de representantes de las secciones de la cooperativa, si las hubiere, determinando su forma y proporción. También deben prever la presencia de las personas asociadas, con indicación expresa de si tienen carácter de consejeras plenas o de meras representantes con voz, pero sin voto.

En ningún supuesto podrá establecerse reserva de los cargos para ocupar la presidencia, la vicepresidencia o la secretaría.

Artículo 63. *Elección de las personas miembros del consejo rector.*

1. Las personas miembros del consejo rector deben ser elegidas de entre las personas socias por la asamblea general, en votación secreta y por mayoría simple.

Cuando se elija a una persona jurídica, ésta designará a la persona física que la represente en el consejo rector con carácter permanente, subsistiendo la representación mientras no se notifique de forma fehaciente su expresa revocación.

2. Los estatutos sociales deben regular la forma y el procedimiento de elección por la asamblea general de las personas miembros del consejo rector. Y, si expresamente lo prevén, se puede realizar la elección de las personas consejeras a lo largo de una jornada de forma ininterrumpida, cuya duración debe establecerse en la convocatoria mediante la constitución de una mesa electoral. El carácter de elegible de las personas socias no puede subordinarse a la proclamación de candidatos, por lo que si existen candidaturas deben admitirse tanto las individuales como las colectivas. Estas últimas no pueden tener el carácter de cerradas.

3. Los estatutos sociales deben señalar al órgano competente para decidir sobre la distribución de cargos entre las personas miembros mencionadas, que puede ser el propio consejo rector o bien la asamblea general.

4. Si el órgano competente para distribuir los cargos fuese el consejo rector, la distribución se limitará a los consejeros o las consejeras y a los cargos que sea procedente renovar en cada elección. Deberá haber, al menos, una persona que ostente la presidencia y una persona titular de la secretaría. Si los estatutos lo prevén, pueden existir otros cargos, en cuyo caso se deben regular estatutariamente sus funciones.

5. El nombramiento de los consejeros y las consejeras surtirá efecto desde el momento de su aceptación y serán presentados para inscribirlos en el Registro de Cooperativas en los diez días siguientes a la fecha de aceptación.

6. Los estatutos pueden admitir el nombramiento como consejeros o consejeras de personas calificadas y expertas que no tengan la condición de personas socias, pero éstas no pueden exceder de un tercio del total de las personas miembros del consejo rector.

Artículo 64. *Duración, cese y vacantes.*

1. Las personas miembros del consejo rector se eligen por el período que fijen los estatutos sociales, sin que en ningún caso pueda ser inferior a tres años ni superior a seis. Las personas miembros pueden ser reelegidas en períodos sucesivos, salvo que los estatutos establezcan limitaciones en este sentido.

Las personas miembros del consejo rector continuarán ejerciendo el cargo hasta el momento en que se produzca la renovación efectiva, aunque haya concluido el período para el que fueron elegidas.

2. El consejo rector debe renovar simultáneamente la totalidad de las personas miembros, salvo que los estatutos establezcan renovaciones parciales.

3. Las vacantes que se produzcan en el consejo rector serán cubiertas en la primera inmediata asamblea general que se celebre.

4. En el supuesto de que la distribución de los cargos sea competencia de la asamblea general, las vacantes correspondientes a la presidencia o a la secretaría deben ser asumidas, respectivamente, por el vicepresidente o la vicepresidenta y por la persona vocal de más edad hasta que se celebre la asamblea en la cual sean cubiertas. Todo ello sin perjuicio de que los estatutos prevean la existencia de miembros suplentes para el supuesto de vacantes definitivas, con determinación de su número y reglas de sustitución.

Las personas suplentes deben ejercer la función de las personas titulares que sustituyan por el tiempo que reste a éstas para el ejercicio del cargo.

5. Si los cargos de presidente o presidenta o de secretario o secretaria no pueden ser sustituidos según las reglas establecidas en este artículo o el número de integrantes del consejo rector es insuficiente para su válida constitución, las personas consejeras que queden deben convocar asamblea general para cubrir los cargos vacantes en un plazo no superior a quince días desde que se produzca la situación objeto.

Excepcionalmente, el consejo rector podrá designar con carácter provisional al sustituto de una persona miembro cuando ésta deba cesar por causa de fuerza mayor y no hubiera ningún suplente nombrado. En cualquier caso, en la primera asamblea que se convoque es necesario que se ratifique el nombramiento de la persona sustituta por el tiempo que le restaba de mandato a quien esté sustituyendo o se acuerde su cese y el nombramiento de una nueva persona socia como miembro del consejo rector.

Las personas consejeras pueden presentar renuncia al cargo por justa causa, motivada por escrito ante el consejo rector a quien corresponde aceptarla. Asimismo, la asamblea general podrá aceptar la renuncia aunque el asunto no conste en el orden del día.

6. Las personas miembros del consejo rector pueden ser destituidas en el cargo por acuerdo de la asamblea general, aunque no conste como punto del orden del día. Es necesaria la mayoría absoluta del total de votos de la cooperativa. Sin embargo, los estatutos sociales pueden prever los casos en los que se admite una mayoría inferior.

7. En caso de que la causa del cese sea la incapacidad o la incompatibilidad sobrevenida, la asamblea general adoptará el acuerdo de destitución o cese por mayoría simple.

Artículo 65. *Organización y funcionamiento del consejo rector.*

1. Los estatutos o la asamblea general deben regular la organización y el funcionamiento del consejo rector, sin perjuicio de lo establecido en la presente ley para los cargos de elección directa por parte de la asamblea general, así como las comisiones y los comités que se puedan crear y las competencias de los consejeros y las consejeras delegados.

Los estatutos regularán el funcionamiento interno del consejo rector. En lo no previsto por estos, el consejo rector podrá regular su propio funcionamiento.

2. El consejo rector debe ser convocado por quien tenga la presidencia o por quien la sustituya, bien por iniciativa propia, bien a petición de cualquier miembro del consejo rector y queda constituido cuando concurran la mayoría de sus integrantes. Si la solicitud no se

atiende en el plazo de diez días, el consejero o la consejera peticionario puede hacer la convocatoria siempre que tenga la adhesión de al menos un tercio del consejo.

Si están presentes todos los consejeros y las consejeras, pueden decidir por unanimidad la celebración del consejo.

3. Los acuerdos deben ser adoptados por más de la mitad de los votos válidamente expresados y corresponde un voto a cada consejero o consejera. En caso de empate, el voto del presidente o de la presidenta o de quien les sustituya es dirimente.

4. Las personas que ostenten la presidencia y la secretaría deben firmar el acta de la sesión, que debe recoger sucintamente el contenido de los debates, el texto literal de los acuerdos y el resultado de las votaciones.

5. La actuación de los miembros del consejo rector es de carácter personalísimo y no pueden ser representados por otra persona.

6. Pueden ser convocadas para asistir a las sesiones del consejo sin derecho a voto, la dirección o gerencia, las personas miembros de la intervención, las de los comités y las técnicas de la cooperativa u otras personas, cuya presencia sea de interés para la buena marcha de los asuntos sociales.

7. La presidencia, en los supuestos de emergencia o de urgencia, podrá adoptar las medidas que estime imprescindibles para evitar cualquier daño o perjuicio a la cooperativa, aunque éstas sean competencia del consejo rector. En este caso, debe dar cuenta de estas medidas y de su resultado en el inmediato consejo que se celebre después de adoptarlas para ratificarlas o rechazarlas.

Artículo 66. *Delegación de facultades.*

1. El consejo rector, si así lo establecen los estatutos, puede designar de entre sus integrantes una comisión ejecutiva o uno o más consejeros o consejeras delegados o delegadas, en quien deben delegarse de forma permanente o por un período determinado algunas de sus facultades.

Aunque haya delegado facultades u otorgado apoderamientos, el consejo rector sigue siendo el titular de las facultades delegadas, siendo responsable ante la cooperativa, las personas socias y terceras de la gestión llevada a cabo por los miembros delegados. Sin embargo, la persona en quien se delegan las facultades es responsable ante la cooperativa y las personas socias, en los términos que establece el Código Civil.

2. Las facultades delegadas mencionadas deben llegar al tráfico empresarial ordinario de la cooperativa y son exclusivas e indelegables las siguientes:

a) Fijar las directrices generales de la gestión.

b) Presentar a la asamblea general las cuentas del ejercicio, el balance social, el informe sobre la gestión, proponer la distribución o la asignación de los excedentes e imputar las pérdidas.

c) Otorgar los poderes generales.

d) Autorizar para prestar avales, fianzas o garantías reales a otras personas, salvo el impuesto para las cooperativas de crédito.

e) Las que han sido delegadas por la asamblea general a favor del consejo rector, salvo que concurra autorización expresa.

3. La delegación de facultades a la comisión ejecutiva o a los consejeros y las consejeras delegados o delegadas y la designación de los miembros del consejo que tengan que ocupar estos cargos exige para su validez el voto favorable de la mayoría absoluta de los integrantes del consejo rector, y se inscribirá en el Registro de Cooperativas en los términos previstos en el artículo 26 de esta ley.

4. El consejo rector podrá otorgar, asimismo, apoderamientos a favor de cualquier persona, si bien están sometidos a las limitaciones previstas en el apartado 2 de este artículo y a formalizarse en escritura pública.

El otorgamiento, la modificación o la revocación de poderes de gestión y administración con carácter permanente se inscribirán en el Registro de Cooperativas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de esta ley.

Artículo 67. *Impugnación de los acuerdos del consejo rector.*

1. Los acuerdos del consejo rector que sean contrarios a la ley o a los estatutos sociales, o que lesionen, en beneficio de una o más personas socias o de terceras personas, los intereses de la cooperativa, pueden ser impugnados en el plazo de tres meses desde la fecha de su adopción y sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 de este artículo.

2. Todas las personas socias están legitimadas para ejercer las acciones de impugnación de los acuerdos del consejo rector, incluyendo a las personas integrantes del consejo rector que han votado a favor del acuerdo y las que se han abstenido.

3. El procedimiento de impugnación será el previsto para impugnar acuerdos de la asamblea general en el artículo 59 de esta ley.

4. Los plazos de impugnación se computarán, si la persona impugnante es miembro del consejo rector, desde la fecha de adopción del acuerdo, y en los demás supuestos, desde que las personas impugnantes lo conozcan, siempre que no haya transcurrido un año desde que se adoptó.

Artículo 68. *La dirección o gerencia.*

1. Los estatutos pueden prever el establecimiento de una dirección o gerencia encargada de la gestión ordinaria de la empresa cooperativa, sin perjuicio, en todo caso, de las competencias y facultades indelegables del consejo rector, con poderes conferidos en la escritura pública correspondiente, que deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas.

El nombramiento, la contratación, el control y el cese de la dirección o gerencia deben ser realizados por el consejo rector. Se comunicarán en la primera asamblea general que se celebre y constarán en el orden del día, junto con el cese y su motivación si se produce antes del plazo pactado.

2. Las competencias de la dirección o gerencia se extienden a los asuntos concernientes al giro o tráfico empresarial ordinario de la cooperativa. Los actos de disposición relativos a derechos reales, fianzas o avales con cargo al patrimonio de la cooperativa requieren siempre la autorización expresa del consejo rector, a excepción de aquellos que formen parte de la actividad propia de la cooperativa y sin perjuicio de lo que establece el artículo 66 de esta ley.

3. La dirección o gerencia tiene los deberes que dimanen del respectivo contrato. Semestralmente, al menos, debe presentar al consejo rector un informe sobre la situación económica de la cooperativa y en el plazo de tres meses, a contar desde el día de cierre del ejercicio social, la memoria explicativa de la gestión de la sociedad, el balance social y las cuentas anuales. Asimismo, comunicará sin demora a la presidencia del consejo rector todo asunto que, a su juicio, requiera la convocatoria de este órgano o que, por su importancia, deba ser conocido por aquél. La dirección o gerencia asiste con voz y sin voto a las sesiones del consejo rector cuando se la convoque a tal efecto y debe informar sobre los aspectos de su gestión que le sean solicitados.

Sección 3.ª De la intervención de cuentas

Artículo 69. *La intervención de cuentas.*

1. Los estatutos pueden prever la existencia de interventores o interventoras de cuentas y, en su caso, de suplentes, siempre en número impar. La intervención de cuentas constituye el órgano de fiscalización de la cooperativa y los interventores y las interventoras ejercen sus funciones, de conformidad con la presente ley y los estatutos, y las que no estén expresamente encomendadas a otros órganos sociales.

2. Las personas miembros de la intervención de cuentas tienen derecho a consultar y comprobar toda la documentación de la cooperativa y realizar las verificaciones que estimen oportunas.

3. El número de personas miembros interventoras de la cooperativa será, como mínimo, de uno en las que tengan menos de veinticinco personas socias y de tres en las de veinticinco o más personas socias. En todo caso, el número de componentes de la intervención será impar.

4. Los estatutos pueden prever la existencia de interventores e interventoras suplentes y pueden ser personas socias o no serlo. Si la persona o las personas nombradas son socias y no tienen los conocimientos idóneos para el ejercicio del cargo, la asamblea general debe autorizar su asesoramiento externo, con cargo a los fondos de la cooperativa. Tanto las personas titulares como las suplentes de la intervención deben ser elegidas mediante votación secreta y por mayoría simple por la asamblea general de la cooperativa de entre todas las personas socias. Si se trata de una persona jurídica, ésta debe nombrar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

5. Sin perjuicio de lo anterior, los estatutos pueden prever que como máximo un tercio de las personas interventoras, cuando esté regulada la existencia de más de una de ellas, sean nombradas entre terceras no socias que, por su cualificación profesional o experiencia técnica, contribuyan al más eficaz desempeño de las funciones encomendadas a la intervención.

6. Para ser eficaz el nombramiento de las personas interventoras, se exige su expresa aceptación y la inscripción en el Registro de Cooperativas de acuerdo con el artículo 26 de esta ley.

Artículo 70. *Duración, cese y vacantes.*

1. Las personas miembros de la intervención serán elegidas por el período que fijen los estatutos sociales, sin que en ningún caso sea inferior a tres años ni superior a seis. Pueden ser elegidas en períodos sucesivos, salvo que los estatutos establezcan limitaciones en este sentido.

Las personas interventoras continúan en el ejercicio del cargo hasta el momento en que se produzca la renovación efectiva, aunque haya concluido el período para el que fueron elegidas.

2. La renuncia de las personas interventoras debe ser aceptada por la asamblea general y puede formularse ante ella incluso en el supuesto de que no figure el asunto en el orden del día.

Asimismo, aunque no conste como punto del orden del día, las personas miembros de la intervención pueden ser destituidas en cualquier momento por la asamblea general, mediante acuerdo adoptado por la mayoría del total de los votos de la cooperativa, si bien los estatutos sociales pueden prever expresamente los casos en que se admita una mayoría inferior.

Cuando se produzcan vacantes definitivas por cualquier causa, se cubrirán inmediatamente por las personas suplentes, de acuerdo con los estatutos y las normas de aplicación al efecto. En caso de no haber personas interventoras, las vacantes deben cubrirse necesariamente en la primera asamblea general que se celebre. Se llevará a cabo el mismo procedimiento en el supuesto de cese de la totalidad de las personas interventoras o de un número que impida la válida constitución del órgano colegiado.

En este caso la asamblea general debe ser convocada por el consejo rector en el plazo máximo de quince días.

3. En cualquiera de los supuestos en que se produzcan vacantes definitivas, el sustituto o la sustituta ocupará el cargo por el tiempo que reste a quien cesó.

Artículo 71. *Funciones y facultades.*

1. Las personas integrantes de la intervención ejercen las siguientes funciones:

a) Revisar las cuentas anuales y emitir un informe sobre las mismas y sobre la propuesta de distribución de excedentes o imputación de pérdidas, en el plazo legalmente establecido o en el previsto en los estatutos sociales, antes de ser sometidas a la asamblea general, y salvo que éstas deban estar sujetas a auditoría externa.

Si existe disconformidad entre las personas interventoras, estas deben emitir el informe separadamente, sin poder convocar la asamblea general ordinaria mientras éste no haya sido emitido.

b) Revisar los libros de la cooperativa y proponer al consejo rector, en su caso, su adecuación a la legalidad.

c) Informar a la asamblea general sobre los asuntos o las cuestiones que ésta les ha sometido.

2. Las personas integrantes de la intervención para el pleno ejercicio y desempeño de sus funciones tendrán derecho a obtener del consejo rector cuantos informes y documentos consideren oportunos. También tienen derecho a acceder a la documentación social, económica y contable de la cooperativa, pudiendo encomendar su examen y comprobación a uno o varios de sus miembros o a un experto ajeno a la entidad.

3. Las personas miembros de la intervención, en caso de existir esta figura, deben convocar la asamblea general ordinaria cuando el consejo rector ha incumplido sus obligaciones al respecto según las previsiones legales o estatutarias.

4. Las personas miembros de la intervención pueden solicitar al consejo rector la convocatoria de asamblea general extraordinaria cuando estimen que alguna persona miembro del consejo incurre en causa de incompatibilidad, incapacidad o prohibición de las previstas en el artículo 73 de esta ley, con el fin de que la asamblea se pronuncie sobre este aspecto y destituya, en su caso, a la persona miembro del consejo rector de que se trate.

El consejo rector, después de haber recibido dicha solicitud, estará obligado a convocar a la asamblea en un plazo no superior a un mes desde su recepción. Transcurrido dicho plazo sin que el consejo rector atienda la solicitud, la intervención está facultada para convocarla, directa o indirectamente, para que se pronuncie sobre el asunto.

Artículo 72. *Limitaciones y régimen de funcionamiento.*

El órgano de intervención no podrá revelar fuera de las vías previstas en los estatutos, ni siquiera a las personas socias de la cooperativa, el resultado de las actuaciones o las informaciones recibidas.

Cuando se hayan designado tres o más personas interventoras, los acuerdos adoptados por este órgano se tomarán por mayoría simple de sus integrantes y se extenderá un acta sucinta que será firmada por la mayoría de las personas asistentes, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 71.1.a) de esta ley.

Sección 4.ª Disposiciones comunes al consejo rector, a la dirección y a la intervención de cuentas

Artículo 73. *Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.*

1. Las personas miembros del consejo rector, de la dirección y de la intervención tienen capacidad de obrar plena y no pueden estar incursas en ninguna incompatibilidad.

Cuando un miembro del consejo rector de la cooperativa sea una persona jurídica, ésta debe designar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

En las cooperativas de segundo grado y en aquellas de primer grado cuyas socias sean todas personas jurídicas, éstas podrán designar tantos consejeros o consejeras como cargos les corresponda cubrir en función de sus votos, que se someterán al régimen general previsto para los consejeros o las consejeras que sean personas físicas, salvo que su cese pueda producirse, además, por revocación efectuada por la persona jurídica que los designó.

En caso de que se trate de cooperativas integradas, mayoritaria o exclusivamente, por personas con falta de capacidad de obrar plena, su falta de capacidad es suplida por la persona que ostente su tutoría de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con aplicación del régimen de incompatibilidades, incapacidades, prohibiciones y responsabilidad previsto en esta ley.

2. Son incompatibles:

a) Los altos cargos y el personal al servicio de las administraciones públicas que ejerzan funciones relacionadas con las actividades de las cooperativas en general, o con las de la cooperativa de que se trate en particular, salvo que lo sean en representación del ente público donde presten sus servicios.

b) Quien ejerza por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la cooperativa, o que bajo cualquier forma tengan intereses opuestos a los de ésta, salvo acuerdo expreso del consejo rector para autorizar dicha actividad.

c) Las personas inhabilitadas conforme a la Ley concursal, mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, y las condenadas por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de Justicia, o por cualquier clase de falsedad, así como aquellas que por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio.

d) Quien en el ejercicio de cargo de la cooperativa ha sido sancionado al menos dos veces por la comisión de faltas graves o muy graves al conculcar la legislación cooperativa. Se computará esta prohibición durante un período de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

3. Son incompatibles entre sí los cargos de miembros del consejo rector, director y directora, gerente y gerenta, persona interventora e integrantes del comité de recursos. Esta incompatibilidad llega también al cónyuge, a la persona con la que convive habitualmente y a los parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.

Las causas de incompatibilidad mencionadas no serán eficaces cuando el número de integrantes de la cooperativa en el momento de la elección del órgano correspondiente sea tal que no haya personas socias en quienes no concurran éstas.

4. Ninguno de los cargos anteriores podrá ser ejercido simultáneamente en más de una sociedad cooperativa de primer grado, cuyos objetos sociales comprendan actividades interrelacionadas en el ámbito territorial de la cooperativa, salvo autorización expresa de la asamblea general. Tampoco podrán desempeñarse los cargos citados simultáneamente en más de tres cooperativas de primer grado, cualquiera que sea su objeto social o ámbito.

5. El consejero o la consejera, el director o la directora o la persona interventora que incurra en alguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones previstas en este artículo debe renunciar inmediatamente al cargo o ser inmediatamente destituido a petición de cualquier persona socia, sin perjuicio de la responsabilidad en que haya podido incurrir. En el supuesto de incompatibilidad entre cargos, optará por uno de ellos en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo y, en su defecto, será nula esta segunda designación.

Artículo 74. *Retribución.*

El ejercicio del cargo de miembro del consejo rector, cuando es ejercido por una persona socia, no da derecho a ninguna retribución, salvo si lo establecen los estatutos o la asamblea, en caso de que cumpla tareas de gestión directa o representación. No obstante, se compensarán los gastos y los perjuicios ocasionados por el ejercicio del cargo.

Todo esto debe figurar en la memoria anual. Las personas consejeras y las interventoras, en su caso, serán compensadas, en todo caso, por los gastos que les cause el ejercicio del cargo.

Artículo 75. *Deberes de los miembros del consejo rector.*

1. Las personas consejeras tendrán que ejercer su cargo y cumplir los deberes impuestos por las leyes y los estatutos sociales, y, si los hubiere, por el reglamento de régimen interno u otra norma que la cooperativa haya acordado en asamblea, con la diligencia de un ordenado empresario o empresaria, teniendo en cuenta la naturaleza del cargo y las funciones atribuidas a cada una; adoptando las medidas necesarias para la gestión y la representación correctas de la cooperativa.

2. Asimismo, las personas miembros del consejo rector ejercerán su cargo con la lealtad de representantes fieles, obrando de buena fe en el mejor interés de la cooperativa, sin que ejerzan sus facultades con finalidades distintas a aquéllas para las que les han sido concedidas.

3. Las personas consejeras deben guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial, incluso después de cesar en sus funciones, salvo en los casos en que la ley lo permita o requiera.

4. Las personas consejeras se abstendrán de desarrollar actividades por cuenta propia o ajena que supongan una competencia con la cooperativa o que, de cualquier otra forma, supongan un conflicto con los intereses de la cooperativa.

No obstante, la cooperativa, mediante previo acuerdo expreso de la asamblea general, podrá dispensar las prohibiciones contenidas en el párrafo anterior en casos singulares.

La persona consejera sometida a estas situaciones de conflicto, que en todo caso deberá comunicar al consejo rector o a la asamblea general, no podrá tomar parte en la votación correspondiente.

Los actos, los contratos o las operaciones realizados sin la autorización mencionada podrán ser anulados, quedando fuera de peligro los derechos adquiridos por terceras personas no socias de buena fe.

5. En el ámbito de las decisiones estratégicas y de negocio, sujetas a la discrecionalidad empresarial, el estándar de diligencia de un empresario o una empresaria ordenado se entenderá cumplido cuando el consejero o la consejera haya actuado de buena fe, sin interés personal en el asunto objeto de decisión, con suficiente información y en el marco de un funcionamiento adecuado.

No se entienden incluidas dentro del ámbito de discrecionalidad empresarial las decisiones en las que haya o pueda haber un conflicto de intereses con la cooperativa.

Artículo 76. *Responsabilidad.*

1. Las personas miembros del consejo rector, las personas interventoras y el director o la directora deben realizar sus funciones con la diligencia que corresponde a un gestor ordenado de cooperativas y a un representante leal, obrando de buena fe en el mejor interés de la cooperativa, sin que ejerzan sus facultades con finalidades distintas de aquellas para las que les han sido concedidas, guardando secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial aún después de haber cesado en sus funciones, salvo en los casos en que la ley lo permita o requiera.

2. Todas estas personas responderán ante la cooperativa y las personas socias del perjuicio que causen por los actos o las omisiones contrarios a la ley o a los estatutos o por los realizados sin la debida diligencia con que deben ejercer el cargo.

3. La responsabilidad de los miembros de los órganos colegiados ante la cooperativa y de las personas socias es de carácter solidario, salvo en los supuestos relativos a la intervención en la que los estatutos han previsto responsabilidad mancomunada.

4. La responsabilidad frente a terceras personas tiene el carácter que establece la legislación estatal aplicable al caso.

5. Las personas miembros de los órganos colegiados en el ejercicio de sus funciones quedan exentas de responsabilidad en los siguientes supuestos:

a) Quienes, habiendo asistido a la reunión en la que se adoptó el acuerdo, acrediten que han votado en contra mediante constatación expresa de esta circunstancia en el acta, quienes no han participado en la ejecución del acuerdo, o quienes han hecho todo lo conveniente para evitar el daño.

b) Quienes prueben que no han asistido a la reunión en la que se ha adoptado el acuerdo y que no han tenido ninguna posibilidad de conocerlo o, habiéndolo conocido, han hecho todo lo conveniente para evitar el daño y no han participado en la ejecución del acuerdo.

c) Quienes acrediten haber propuesto a la presidencia del órgano la adopción de las medidas pertinentes para evitar el daño o perjuicio irrogado a la cooperativa como consecuencia de la inactividad del órgano.

Artículo 77. *Acciones de responsabilidad.*

1. La acción de responsabilidad contra las personas miembros del consejo rector, de la intervención y del director o la directora, se ejerce por la cooperativa previo acuerdo de la asamblea general. Éste se adoptará por mayoría de los votos sociales sin que sea necesaria la inclusión previa del asunto en el orden del día.

2. Si no se obtiene dicho acuerdo o habiendo transcurrido tres meses desde su adopción la cooperativa no entabla la acción de responsabilidad, ésta podrá ser ejercida por cualquier persona socia en nombre y por cuenta de la sociedad.

La acción de responsabilidad contra el director o la directora, además de lo previsto en el párrafo anterior, podrá ser ejercida por el consejo rector.

3. La asamblea general podrá en cualquier momento, previo acuerdo adoptado por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, transigir o renunciar en relación con el ejercicio de la acción de responsabilidad.

4. La acción de responsabilidad prescribe al año desde que los hechos son conocidos y, en cualquier caso, a los tres años desde que se produjeron.

5. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, cualquier persona socia puede ejercitar la acción pertinente para exigir la reparación de los daños y perjuicios que le han sido causados directamente en su patrimonio.

Artículo 78. *Conflicto de intereses.*

1. Cuando la cooperativa deba obligarse con cualquier persona miembro del consejo rector o de la dirección, con personas interventoras, cónyuges, personas con quien convivan habitualmente o alguno de sus parientes hasta el tercer grado de consanguinidad o segundo de afinidad, será necesaria la autorización expresa de la asamblea general. No será preceptiva esta autorización cuando se trate de relaciones propias de la condición de persona socia sin perjuicio de lo previsto en el artículo 73.3 de esta ley.

2. En ningún caso, las personas socias que se vean afectadas por el conflicto de intereses podrán tomar parte en la votación correspondiente de la asamblea.

3. El contrato o el acuerdo suscrito sin la preceptiva autorización será anulable, salvo que sea ratificado expresamente por la asamblea general, quedando protegidos los derechos adquiridos por terceras personas de buena fe.

Sección 5.ª Otros órganos

Artículo 79. *Otros órganos.*

1. Los estatutos pueden prever la creación de los órganos que estimen convenientes para el mejor desarrollo y funcionamiento de la cooperativa y deben determinar su régimen de actuación y sus competencias, sin que en ningún caso les sean atribuibles las propias de los órganos necesarios.

2. La denominación completa de estos órganos no inducirá a confusión con la de los órganos sociales necesarios a que se refiere el artículo 49 de esta ley.

Artículo 80. *Comité de recursos.*

1. Los estatutos pueden prever la existencia de comités a fin de cumplir funciones específicas que se determinen.

2. En caso de que los estatutos prevean el comité de recursos, éste tendrá la función de tramitar y resolver todos los recursos que deba conocer por determinación legal o estatutaria, de acuerdo con lo siguiente:

a) La composición y el régimen de funcionamiento del comité de recursos deben fijarse en los estatutos. Debe estar integrado, al menos, por tres miembros elegidos en votación secreta por la asamblea general, de entre las personas socias con plenitud de derechos.

b) El plazo de duración del mandato debe fijarse estatutariamente por un período de entre tres y seis años y sus integrantes pueden ser reelegidos.

c) Los acuerdos del comité de recursos, que son inmediatamente ejecutivos, pueden ser potestativamente impugnados en el plazo de quince días desde la notificación del acuerdo ante la asamblea general en la forma prevista en esta ley, sin perjuicio de que la persona socia acuda directamente al orden jurisdiccional que corresponda. La interposición del recurso potestativo ante la asamblea general suspende el cómputo de los plazos previstos por la ley y éste se reanudará después de que se haya pronunciado expresamente la asamblea.

d) Deben abstenerse de intervenir en la tramitación y la resolución de los recursos las personas miembros del comité que sean cónyuge de la persona socia o del aspirante a persona socia afectada, quienes convivan habitualmente con estas, o quienes tengan, respecto a ellas, parentesco de consanguinidad dentro del tercer grado, de afinidad dentro del segundo, amistad íntima, enemistad manifiesta o relación de servicio. Asimismo, deben

abstenerse aquellas personas miembros que tengan relación directa con el objeto de recurso.

Artículo 81. *Comité de igualdad.*

1. En las sociedades cooperativas que cuenten con un número de socias y socios igual o superior a cincuenta, o en aquellas que no lleguen a ese número, pero así se acuerde por su asamblea general, se podrá constituir un comité de igualdad, con el objetivo de establecer acciones en favor de la igualdad en la sociedad cooperativa.

2. Los estatutos de la sociedad cooperativa regularán el funcionamiento y la composición del comité de igualdad, que al menos estará formado por tres personas, en todo caso siempre en número impar, elegidas por la asamblea general de entre todas las personas socias y por un período de cinco años, con posibilidad de reelección. Asimismo, formará parte del comité de igualdad una persona de las que integran el consejo rector de la cooperativa, con voz, pero sin voto, quien informará y trasladará los acuerdos y las decisiones del comité de igualdad al consejo rector para su cumplimiento.

En la composición se tenderá a la paridad y tendrá, al menos, un número de integrantes mujeres proporcional al número de personas socias que tenga la sociedad cooperativa. Si no se alcanzara esta proporcionalidad, en la memoria de las cuentas anuales de la sociedad cooperativa deberá justificarse, debidamente, el motivo y el procedimiento a seguir para alcanzarla.

3. Entre las funciones del comité de igualdad, que se plasmarán en los estatutos de la sociedad cooperativa, estarán al menos las siguientes:

a) Impulsar la participación e integración de las socias en todos los órganos sociales.

b) Proponer el establecimiento de medidas de conciliación de la vida laboral, familiar y personal, tales como la ordenación del tiempo de trabajo, la flexibilidad laboral, incentivar a los hombres para que hagan uso de las posibilidades de flexibilizar la jornada laboral, establecer el calendario laboral en función del calendario escolar, dar preferencia en los turnos de trabajo a quienes tienen responsabilidades familiares, formación en horas de trabajo y en la propia sociedad cooperativa, y no primar las horas de presencia en el trabajo sino los logros obtenidos.

c) Proponer la fijación de sanciones específicas relacionadas con el acoso sexual y por razón de sexo.

d) Definir un protocolo de actuación para casos de acoso.

e) Proponer la revisión de las denominaciones de los puestos de trabajo para eliminar connotaciones que hagan referencia a uno u otro sexo.

f) Promover un ambiente y unas condiciones de trabajo basados en valores como el respeto mutuo, la igualdad y la valoración de la diversidad.

g) Proponer la impartición de cursos de formación en igualdad para socias y socios de la cooperativa.

h) Promocionar e incentivar la asistencia y la participación de las mujeres en las asambleas.

Artículo 82. *Otros órganos sociales. Letrado asesor o letrada asesora.*

1. Las cooperativas pueden designar por acuerdo de la asamblea general a un letrado asesor o a una letrada asesora para ejercicios sucesivos. También puede hacerlo el consejo rector, pero en este caso el nombramiento debe ser ratificado en la inmediata asamblea general siguiente.

2. El letrado asesor o la letrada asesora, asista o no a las reuniones de los órganos sociales, dictaminará en todo caso si son conformes a derecho los acuerdos adoptados que sean susceptibles de inscripción en cualquier registro público. Los certificados de estos acuerdos deben llevar constancia de que en los libros de actas figuran dictaminados por el letrado asesor o la letrada asesora. Igualmente, dictaminará en todos los asuntos relacionados con el régimen de altas y bajas y con la aplicación de las normas disciplinarias y su procedimiento.

3. El ejercicio de la función de letrado asesor o letrada asesora será incompatible con cualquier cargo de los demás órganos sociales.

El letrado asesor o la letrada asesora no puede ser socio o socia de la cooperativa ni mantener relación comercial o contractual con esta que no sean las propias de asesoramiento jurídico o de dirección letrada de procedimientos judiciales.

4. La naturaleza jurídica de la relación entre el letrado asesor o la letrada asesora y la cooperativa puede ser de arrendamiento de servicios como profesional independiente o de contrato laboral.

5. Las confederaciones, las federaciones y las uniones de cooperativas y cooperativas de segundo grado que incluyan la asesoría jurídica entre sus finalidades, podrán organizar, financiar y prestar este servicio.

6. El letrado asesor o la letrada asesora responderá civilmente ante la cooperativa, sus personas socias y terceras en caso de daños ocasionados por negligencia profesional en la emisión de dictámenes que le sean solicitados.

7. En el supuesto previsto en el apartado 6 de este artículo, cuando la vinculación del letrado asesor o la letrada asesora con las entidades referidas sea de contrato laboral, éstas deben responder civilmente junto con los profesionales contratados de los perjuicios que se produzcan a las cooperativas en el ejercicio del cargo del letrado asesor o la letrada asesora.

CAPÍTULO VI

Del régimen económico

Sección 1.ª De las aportaciones sociales

Artículo 83. *Responsabilidad.*

La responsabilidad de las personas socias por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social suscritas, sean desembolsadas o no, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 35.3 de esta ley.

Artículo 84. *Capital social.*

1. El capital social está constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de las personas socias y de las asociadas, que podrán ser:

a) Aportaciones con derecho a reembolso en caso de baja.

b) Aportaciones cuyo reembolso en caso de baja puede ser rechazado incondicionalmente por el consejo rector.

La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho a reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo reembolso puede ser rechazado incondicionalmente por el consejo rector, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la asamblea general, que se deberá adoptar por la mayoría exigida para la modificación de sus estatutos. La persona socia disconforme podrá darse de baja, que será calificada como justificada.

Los estatutos podrán prever que, cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones supere el porcentaje de capital social que se establece, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del consejo rector. La persona socia que haya salvado expresamente su voto o esté ausente o disconforme con el establecimiento o la disminución de ese porcentaje podrá darse de baja, que será calificada como justificada. Para este supuesto se aplicarán también los artículos 88.2, 42.7 y 8 y 113.2 de esta ley.

2. El capital social mínimo para constituirse y funcionar una cooperativa no puede ser inferior a mil ochocientos euros (1.800 euros). En el momento de la constitución el capital social mínimo previsto en los estatutos sociales debe encontrarse totalmente suscrito y desembolsado. La aportación de capital social puede ser dineraria o no dineraria.

3. Si la aportación del capital social mínimo es dineraria, el desembolso debe acreditarse ante el notario o la notaria que otorgue la escritura pública de constitución, mediante la certificación del depósito emitida por la entidad correspondiente. También es necesaria esta acreditación en caso de que aumente el capital social mínimo previsto en los estatutos sociales.

4. En las cooperativas de primer grado, el importe total de las aportaciones de cada persona socia no podrá exceder de un tercio del capital social.

5. En la escritura pública de constitución deben describirse las aportaciones no dinerarias con los datos registrales, si procede, y la valoración en euros que se les atribuye.

6. En el caso de aportaciones no dinerarias, las personas miembros del consejo rector deben fijar su valor bajo su responsabilidad y responden solidariamente del valor fijado y de su realidad. No obstante, el consejo rector queda exento de esta responsabilidad si somete la valoración de las aportaciones no dinerarias a informe de una persona experta independiente, en el que deben describirse las aportaciones mencionadas, los datos registrales, si procede, y la valoración económica. La acción de responsabilidad prescribe a los cinco años desde el momento en que se ha realizado la aportación. En cuanto a la entrega, el saneamiento por evicción y la transmisión de riesgos, se aplicará a las aportaciones no dinerarias lo dispuesto en el artículo 64 del texto refundido de la Ley de sociedades de capital, aprobado por el Real decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio.

7. Los estatutos fijarán la forma de acreditar las aportaciones al capital social de cada una de las personas socias, así como las sucesivas variaciones que éstas experimenten, sin que puedan tener la consideración de títulos valores.

Artículo 85. *Aportaciones obligatorias al capital.*

Los estatutos deben fijar la aportación mínima obligatoria para ser persona socia de la cooperativa. Pueden prever que su cuantía sea igual para todas las personas socias o proporcional a la actividad cooperativizada desarrollada o comprometida por cada persona socia. Toda aportación al capital social que exceda de la aportación obligatoria para ser persona socia se considera aportación voluntaria.

En el momento de formalizar la suscripción, las personas socias deben desembolsar al menos un veinticinco por ciento de su aportación obligatoria mínima, y el resto, de la forma y en el plazo establecidos por los estatutos o por la asamblea general. En cualquier caso, el capital social mínimo inicial debe ser totalmente desembolsado.

La asamblea general por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados puede acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, fijando su cuantía, plazo y condiciones. Las personas socias que tengan desembolsadas aportaciones voluntarias realizadas anteriormente pueden aplicarlas para atender a las aportaciones obligatorias exigidas. La persona socia disconforme puede darse justificadamente de baja, con los efectos y las condiciones regulados en esta ley.

La persona socia que incurra en morosidad en el desembolso de la aportación puede ser suspendida de sus derechos societarios hasta que normalice su situación. Los estatutos deben prever su expulsión si no realiza la aportación requerida en un plazo de treinta días. En cualquier caso, la cooperativa podrá proceder judicialmente contra la persona socia en situación de morosidad.

Artículo 86. *Aportaciones al capital de las nuevas personas socias.*

1. La asamblea general debe fijar anualmente la cuantía de la aportación obligatoria para incorporar nuevas personas socias y las condiciones y los plazos para realizar el desembolso, armonizando las necesidades económicas de la cooperativa y facilitando la incorporación de nuevas personas socias.

2. El importe de estas aportaciones no podrá superar para cada clase de persona socia el valor actualizado que resulte de aplicar el índice de precios al consumo de cada año a la aportación más elevada dentro de cada clase de persona socia.

3. Los estatutos sociales pueden establecer que las aportaciones al capital social de las nuevas personas socias deban hacerse efectivas preferentemente mediante la adquisición de las aportaciones del artículo 84.1.b) de esta ley, cuyo reembolso haya sido solicitado por baja de sus titulares y rechazado por el consejo rector. Esta adquisición debe producirse por orden de antigüedad de solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición debe distribuirse proporcionalmente al importe de las aportaciones.

Artículo 87. *Aportaciones voluntarias al capital.*

1. La asamblea general y, si lo prevén los estatutos sociales, el consejo rector pueden acordar la admisión de aportaciones voluntarias realizadas por las personas socias. El acuerdo debe establecer la cuantía global máxima, las condiciones y el plazo de suscripción. Si la admisión la acuerda el consejo rector, la retribución que se establezca para las aportaciones no puede ser superior a la de las últimas aportaciones voluntarias acordadas por la asamblea general o, en su defecto, a la de las aportaciones obligatorias.

2. Las aportaciones voluntarias deben desembolsarse totalmente en el momento de la suscripción y tienen el carácter de permanencia, propio del capital social del que pasan a formar parte.

3. Si los estatutos lo establecen y lo solicita la persona socia titular de las aportaciones, el consejo rector puede decidir la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias. También puede decidir la conversión de aportaciones obligatorias en voluntarias cuando las aportaciones deban reducirse para adecuarse a la actividad cooperativizada que lleve a cabo la persona socia.

Artículo 88. *Remuneración de las aportaciones.*

1. Las aportaciones al capital social podrán dar interés. Los criterios de determinación de los tipos de interés deben ser fijados por la asamblea general para las aportaciones obligatorias y para las aportaciones voluntarias a capital social, por el acuerdo de admisión. El interés no podrá exceder en ningún caso de tres puntos del tipo de interés legal del dinero.

2. Si la asamblea general acuerda devengar intereses para las aportaciones al capital social o repartir retornos, las aportaciones previstas en el artículo 84.1.b) de esta ley de las personas socias que hayan sido baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rechazado por el consejo rector, tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establece en los estatutos, sin que el importe total de las remuneraciones al capital social pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

Artículo 89. *Transmisión de las aportaciones.*

Las aportaciones se podrán transmitir:

1. Por actos inter vivos entre personas socias y entre aquellas que se comprometan a solicitar su alta de persona socia de acuerdo con todos los tipos de personas socias regulados en los estatutos, y cumplan los requisitos, en el plazo máximo de tres meses desde la solicitud de alta y en los términos fijados en los estatutos. Los estatutos podrán prever que las aportaciones obligatorias iniciales de las nuevas personas socias puedan efectuarse mediante la adquisición de las aportaciones previstas en el artículo 84.1.b) de esta ley, de las personas socias que hayan sido baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rechazado por el consejo rector. Esta transmisión se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones. En el supuesto de igual fecha de solicitudes, se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones a reembolsar.

2. También pueden transmitirse por actos mortis causa si las personas derechohabientes son socias o, si no lo son, previa admisión como tales, hecha de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 de esta ley. En cualquier otro caso tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social tal y como se establece en el artículo 42 de esta ley.

Artículo 90. *Prestaciones y financiación que no integran el capital social.*

1. Los estatutos sociales o la asamblea general pueden establecer cuotas de ingreso y cuotas periódicas, así como decidir su cuantía. Estas cuotas en ningún caso deben integrar el capital social y no son reintegrables.

El importe de las cuotas de ingreso de las nuevas personas socias no podrá ser superior al veinticinco por ciento de las aportaciones obligatorias de las personas socias, salvo que los estatutos fijen un límite distinto.

2. Los bienes de cualquier tipo entregados por las personas socias para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para obtener los servicios cooperativizados no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la cooperativa.

3. La asamblea general puede acordar la admisión de financiación voluntaria de las personas socias o de terceras personas, bajo cualquier modalidad jurídica y en el plazo y con las condiciones que se establezcan en el mismo acuerdo. En ningún caso esta financiación debe integrar el capital social. También se pueden contratar cuentas en participación cuyo régimen debe ajustarse a la legislación vigente.

Artículo 91. *Deuda subordinada, títulos participativos y obligaciones.*

1. La asamblea general puede autorizar la emisión de participaciones especiales con carácter de deuda subordinada, para captar recursos financieros de las personas socias o de terceras personas, y fijar sus condiciones de emisión. Estas participaciones especiales son libremente transmisibles y deben ajustarse a la normativa reguladora del mercado de valores.

2. La asamblea general puede autorizar la emisión de títulos participativos como una forma de financiación voluntaria de las personas socias o de terceras personas no socias, títulos que pueden tener la consideración de valores mobiliarios y que dan derecho a la remuneración que se establezca en el momento de la emisión que, en cualquier caso, debe estar en función de la evolución de la actividad de la cooperativa. Se permite incorporar un interés fijo.

3. El acuerdo de emisión de títulos participativos puede establecer el derecho de asistencia de las personas titulares que no sean socias de la cooperativa a la asamblea general y al consejo rector, con voz y sin voto. La regulación de la emisión del título participativo debe atenerse a la legislación vigente en materia financiera.

4. La cooperativa, por acuerdo de la asamblea general, puede emitir obligaciones cuyo régimen debe someterse a la legislación aplicable a la materia.

Sección 2.ª Del ejercicio económico y de la determinación de resultados

Artículo 92. *Ejercicio económico.*

1. El ejercicio económico coincide con el año natural, salvo que exista una disposición contraria en los estatutos y en los casos de constitución, extinción o fusión de la sociedad.

2. La determinación de los resultados del ejercicio económico debe llevarse a cabo de acuerdo con la normativa general contable y también deben considerarse como gastos las siguientes partidas:

a) El importe de los bienes entregados por las personas socias para la gestión cooperativa, en valor no superior a los precios reales de liquidación, y el importe de los anticipos laborales a las personas socias trabajadoras o de trabajo, imputándolos en el período en el que se produzca la prestación de trabajo.

b) La remuneración de las aportaciones al capital social, participaciones especiales, obligaciones, créditos de acreedores e inversiones financieras de todo tipo captadas por la cooperativa, sea esa retribución fija, variable o participativa.

3. Deben figurar, separadamente, en contabilidad los resultados extracooperativos derivados de las operaciones por la actividad cooperativizada realizada con terceras personas no socias, los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa, los derivados de inversiones o participaciones financieras en sociedades o los extraordinarios procedentes de plusvalías que resulten de operaciones de enajenación de los elementos del activo inmovilizado, con las siguientes excepciones:

a) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en sociedades cooperativas, o en sociedades no cooperativas cuando éstas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, que se consideran a todos los efectos resultados cooperativos.

b) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al desempeño de la finalidad social, cuando se reinvierta la totalidad del importe

en nuevos elementos del inmovilizado, con idéntico destino, en el plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o la puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en su patrimonio, salvo las pérdidas justificadas, hasta que finalice su período de amortización.

4. Para la determinación de los resultados extracooperativos se imputarán a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que según criterios de imputación fundamentados corresponda de los gastos generales de la cooperativa.

Artículo 93. *Aplicación del resultado positivo del ejercicio económico.*

1. De los excedentes contabilizados del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicio anteriores, y antes de la consideración del impuesto de sociedades, se destinará, al menos, el veinte por ciento al fondo de reserva obligatorio, el cinco por ciento al fondo de educación y promoción y el diez por ciento, si lo hubiere, al fondo de reserva para retorno de aportaciones.

2. De los beneficios extracooperativos y extraordinarios y los procedentes de plusvalías, después de haber deducido las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores, y antes de considerar el impuesto de sociedades, se destinará al menos un diez por ciento, si existe, al fondo de reserva para el reembolso de aportaciones y el resto al fondo de reserva obligatorio.

3. Hechas las dotaciones a que se refieren los apartados 1 y 2, la cantidad restante, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se aplicará, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales o con lo que acuerde la asamblea general ordinaria, de la siguiente forma:

a) Si la asamblea general decide un retorno cooperativo, éste debe acreditarse en proporción a las actividades cooperativizadas realizadas por las personas socias, y se podrá incorporar al capital social con el incremento correspondiente a la parte de cada una y/o se podrá satisfacer directamente a la persona socia después de la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio.

b) A dotación de fondos de reserva voluntario.

4. Los estatutos o la asamblea general pueden reconocer para las personas trabajadoras asalariadas de las cooperativas el derecho a percibir una retribución de carácter anual, cuya cuantía debe fijarse en función de los resultados del ejercicio económico. Esta retribución tendrá carácter salarial y será compensable con el complemento de similar naturaleza establecido en la normativa laboral aplicable, salvo que sea inferior al citado complemento; en este caso debe aplicarse este último.

Artículo 94. *Imputación de las pérdidas.*

1. Los estatutos deben fijar los criterios para compensar las pérdidas. Es válido imputarlas a una cuenta especial para amortizarlas con cargo a resultados positivos futuros, en el plazo máximo de siete años.

2. En la compensación de pérdidas la cooperativa debe sujetarse a las siguientes reglas:

a) A los fondos de reserva voluntarios o estatutarios, si los hubiere, puede imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) Al fondo de reserva obligatorio puede imputarse, como máximo, el porcentaje medio de la cantidad que se ha destinado a los fondos legalmente obligatorios en los últimos cinco años de excedentes positivos o desde su constitución si ésta no es anterior a cinco años.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios, voluntarios o estatutarios se imputa a las personas socias en proporción a las operaciones, los servicios o las actividades realizadas por cada una de ellas con la cooperativa. Si estos servicios u operaciones realizados fueran inferiores a los que, como mínimo, está obligada a realizar cada persona socia, la imputación de pérdidas citada debe efectuarse proporcionalmente a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

3. Las pérdidas imputadas a cada persona socia se abonarán de alguna de las siguientes formas:

a) Directamente o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social.
b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder a la persona socia en los siete años siguientes. Si quedan pérdidas sin compensar, serán abonadas por la persona socia en el plazo máximo de un mes, a contar desde el requerimiento expreso efectuado por el consejo rector.

Sección 3.ª De los fondos sociales obligatorios

Artículo 95. *Fondo de reserva obligatorio.*

El fondo de reserva obligatorio destinado a la consolidación, el desarrollo y la garantía de la cooperativa no puede repartirse entre las personas socias. Se deben destinar necesariamente al fondo de reserva obligatorio:

a) Los porcentajes establecidos en el artículo 93.1 y 2 de esta ley.
b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en caso de baja injustificada o expulsión de las personas socias.
c) Las cuotas de ingreso y periódicas.

Con independencia de los fondos obligatorios regulados en esta ley, la cooperativa debe constituir y dotar los fondos que, por la normativa que le resulte de aplicación, se establezcan con carácter obligatorio, en función de su actividad o calificación.

Artículo 96. *Fondo de educación y promoción.*

1. El fondo de educación y promoción, instrumento al servicio de la responsabilidad social empresarial de las sociedades cooperativas y de la formación de las personas socias y las personas trabajadoras en técnicas cooperativas, económicas y profesionales, es inembargable, excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, y, en todo caso, irrepartible. El fondo de educación y promoción debe destinarse, en aplicación de las líneas básicas fijadas por los estatutos o la asamblea general, a actividades que cumplan alguna de las siguientes finalidades:

a) La formación y la educación de las personas socias y trabajadoras en los principios cooperativos y en sus valores, en materias específicas de su actividad societaria o laboral y en las demás actividades cooperativas.
b) La difusión del cooperativismo, la promoción de las relaciones intercooperativas, la potenciación de las estructuras asociativas del movimiento cooperativo y el apoyo a nuevas experiencias cooperativas propias o ajenas.
c) La promoción educativa, cultural, profesional y asistencial del entorno local o de la comunidad en general; la mejora de la calidad de vida y del desarrollo comunitario; y las acciones de protección medioambiental.
d) El pago de las cuotas de la federación y/o de la unión a la que pertenece, en su caso, la cooperativa.
e) Las acciones que fomentan la responsabilidad social empresarial, incluidas las de fomento de una igualdad de género efectiva.
f) La atención a objetivos de incidencia social y de lucha contra la exclusión social.
g) La promoción de la creación de nuevas empresas cooperativas y el crecimiento de las cooperativas ya constituidas mediante aportaciones dinerarias a las federaciones y/o uniones de cooperativas o a entidades sin ánimo de lucro dedicadas al fomento del cooperativismo, para que éstas les ofrezcan vías de financiación.
h) La promoción de actividades orientadas a fomentar la sensibilidad para la protección del medio ambiente y el desarrollo sostenible.

2. Deben destinarse necesariamente al fondo de educación y promoción:

a) El porcentaje establecido en el artículo 93.1 de esta ley.
b) Las sanciones económicas fijadas en los estatutos que imponga la cooperativa a sus socios.

c) Las subvenciones, las donaciones y todo tipo de ayuda recibida de las personas socias o de terceras personas para el cumplimiento de los fines propios de este fondo.

3. El fondo de educación y promoción no puede embargarse ni repartirse entre las personas socias y su dotación debe figurar en el pasivo del balance con separación de las demás partidas.

4. El importe del fondo que no se ha aplicado debe materializarse en el ejercicio económico siguiente a aquél en que se ha efectuado la dotación en cuentas de ahorro, en títulos de deuda pública o títulos de deuda pública emitidos por la comunidad autónoma de las Illes Balears. Los rendimientos financieros obtenidos deben aplicarse a la misma finalidad. Dichos depósitos o títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

5. En todo caso, los importes del fondo tendrán que aplicarse a las acciones elegidas en un plazo máximo de cinco ejercicios económicos.

6. El informe de gestión recogerá con detalle las cantidades que con cargo a este fondo se hayan destinado a las finalidades del mismo, con indicación de la labor realizada y, en su caso, mención de las sociedades o entidades a las que se remitieron para el cumplimiento de estas finalidades.

Sección 4.ª De los fondos sociales voluntarios

Artículo 97. *Fondo de reserva para reembolso de aportaciones.*

1. Si los estatutos sociales de la cooperativa lo establecen, puede constituirse el denominado fondo de reserva para reembolso de aportaciones. Este fondo debe aplicarse en el momento de la baja de la persona socia de la cooperativa para compensar el efecto inflacionista que han tenido sus aportaciones al capital social. Si hay un fondo de reserva para reembolso de aportaciones se distribuirá a la persona socia en la proporción que le corresponda, según el número de personas socias y la dotación existente el momento de la baja.

2. Deben destinarse necesariamente al fondo de reserva para reembolso de aportaciones los porcentajes establecidos en el artículo 93.1 y 2 de esta ley.

3. La dotación de este fondo debe figurar en el pasivo del balance de la cooperativa con separación de las demás partidas.

4. También podrán destinarse a este fondo los excedentes disponibles que acuerde la asamblea general.

5. El fondo de reserva para reembolso de aportaciones no podrá tener otro destino distinto al que ha originado su constitución.

CAPÍTULO VII

De la documentación social y de la contabilidad

Artículo 98. *Documentación social.*

1. Las cooperativas deben llevar en orden y al día los siguientes libros:

a) Libro de registro de todas las personas socias y sus aportaciones sociales. El libro debe especificar la identificación de las personas socias, su tipología y, en su caso, las secciones a las que pertenecen, junto con la fecha de admisión y de baja. En cuanto a las aportaciones al capital social, se debe hacer constar, al menos, su naturaleza, las sucesivas transmisiones, la actualización y el reembolso. En su caso, se especificará por cada persona socia la parte de dotación de fondo de reserva voluntario repartible de acuerdo con los criterios aprobados por la asamblea general.

b) Libro de actas de la asamblea general, del consejo rector y, en su caso, de las asambleas de sección y, si procede, del comité de recursos.

c) Libro de inventarios, cuentas anuales, libro diario y los que se consideren adecuados por la legislación aplicable.

d) Cualesquiera otros que sean exigidos por otras disposiciones legales.

2. Todos los libros sociales y contables deben ser diligenciados y legalizados, antes de utilizarlos, por el Registro de Cooperativas de las Illes Balears.

3. También serán válidos los asientos y las anotaciones realizados por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados.

En el caso de los libros contables, estos deben ser legalizados por el Registro de Cooperativas de las Illes Balears en el plazo de seis meses desde la fecha de cierre del ejercicio, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

4. Los libros y demás documentos de la cooperativa deben estar bajo la custodia, la vigilancia y la responsabilidad del consejo rector, que debe conservarlos, al menos, durante los cinco años siguientes a la transcripción de la última acta o asiento o a la extinción de los derechos y las obligaciones que contengan, respectivamente.

Artículo 99. *Contabilidad y cuentas anuales.*

1. Las cooperativas deben llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad, de acuerdo con lo que establece la legislación mercantil y la normativa contable, con las peculiaridades contenidas en esta ley y en las normas que la desarrollen. Se respetarán, en cualquier caso, las peculiaridades del régimen económico de las cooperativas.

2. El consejo rector debe formular obligatoriamente, en un plazo máximo de seis meses, a contar desde la fecha del cierre del ejercicio social establecida estatutariamente, las cuentas anuales, la memoria, el informe de gestión y una propuesta de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas.

3. El informe de gestión también recogerá las variaciones habidas en el número de personas socias, así como la información relativa a las medidas de igualdad previstas en esta ley.

4. El consejo rector tiene que depositar por medio del registro electrónico en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears, en el plazo de un mes desde que se aprobaron, un certificado de los acuerdos de la asamblea general de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes o imputación de las pérdidas. Tiene que adjuntar al certificado un ejemplar de cada una de las cuentas mencionadas, el informe de gestión, el informe de los interventores de cuentas, en su caso, y el informe de los auditores, cuando la sociedad esté obligada a auditoría o esta se haya hecho a petición de la minoría. Si alguna o varias de las cuentas anuales se ha formulado en forma abreviada, se tiene que hacer constar en el certificado, junto con la expresión de la causa.

Las cuentas anuales se tienen que presentar al Registro de Cooperativas por medio del registro electrónico con las correspondientes firmas electrónicas, de acuerdo con los formularios y en las condiciones que se determinen por reglamento.

Artículo 100. *Auditoría de cuentas.*

1. Las cooperativas someterán a auditoría externa las cuentas anuales y el informe de gestión en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando así resulte de la Ley de auditoría o de sus normas de desarrollo.
b) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerde la asamblea general.
c) Cuando lo establezca esta ley.

2. Las cuentas anuales también deben someterse a auditoría externa cuando lo soliciten por escrito al consejo rector una minoría del veinte por ciento de las personas socias. En este supuesto los gastos de la auditoría externa serán a cuenta de la cooperativa, salvo que el informe reconozca que las cuentas auditadas no tienen vicios o irregularidades de ningún tipo, en cuyo caso se imputarán a las personas solicitantes.

3. Corresponde a la asamblea general designar la auditoría de cuentas y debe realizarse antes de que finalice el ejercicio a auditar, a partir de la fecha en que la asamblea adoptó el acuerdo.

CAPÍTULO VIII

De la modificación de los estatutos sociales

Artículo 101. *Modificación de los estatutos.*

Los acuerdos sobre la modificación de los estatutos sociales deben ser adoptados por una mayoría de dos tercios del número de votos sociales de las personas asistentes y representadas en la asamblea general. Sin embargo, para el cambio de domicilio social en el mismo término municipal es suficiente el acuerdo del consejo rector.

CAPÍTULO IX

De la fusión, la escisión, la disolución y la liquidación

Sección 1.ª De la fusión y de la escisión

Artículo 102. *Modalidades y efectos.*

1. Las sociedades cooperativas pueden fusionarse, mediante la creación de una sociedad cooperativa o mediante la absorción de una o más sociedades cooperativas por otra, siempre que los objetos sociales de cada cooperativa no resulten incompatibles.
2. Las cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas por otra ya existente quedarán disueltas, aunque no entren en liquidación.

Sus patrimonios deben pasar a la sociedad nueva o absorbente, que debe asumir los derechos y las obligaciones de las sociedades disueltas. Los fondos sociales, obligatorios o voluntarios, de las sociedades disueltas pasan a integrarse en los correspondientes de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 103. *Proyecto de fusión.*

1. Los consejos rectores de las sociedades cooperativas que participen en la fusión deben redactar un proyecto de fusión que deben suscribir como convenio previo.
2. El proyecto de fusión contendrá, al menos, las siguientes menciones:

a) La denominación, la clase y el domicilio de las cooperativas que participen en la fusión y de la nueva cooperativa, en su caso, con todos sus datos registrales identificativos.
b) Sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada persona socia o asociada de las sociedades disueltas, como aportaciones al capital social de la sociedad cooperativa nueva o absorbente, computándose, cuando existan, las reservas voluntarias de carácter repartible.
c) Los derechos y las obligaciones que se reconozcan a las personas socias de las cooperativas extinguidas en la sociedad nueva o absorbente.
d) La fecha a partir de la cual las operaciones de las cooperativas que se fusionen deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la cooperativa nueva o absorbente.
e) Los derechos que correspondan en la sociedad cooperativa nueva o absorbente a los titulares de títulos participativos u otros asimilables de las cooperativas que se extingan.

3. Después de haber aprobado el proyecto de fusión, las personas miembros de los consejos rectores de las cooperativas que se fusionen deben abstenerse de realizar cualquier clase de actos o de concluir cualquier contrato que pueda comprometer la aprobación del proyecto o modificar sustancialmente la proporción de la participación de las personas socias de las cooperativas extinguidas en la nueva o absorbente.
4. El proyecto de fusión quedará sin efecto en el supuesto de que no haya sido aprobado por las asambleas generales de las cooperativas que participen en la fusión en los seis meses siguientes desde la fecha del proyecto.

Artículo 104. *Balance de la fusión.*

1. La fusión requiere elaborar un balance expresamente para dicho acto.

2. Puede considerarse, sin embargo, balance de fusión el último balance anual aprobado, siempre que haya estado cerrado en los ocho meses anteriores a la fecha de la celebración de la asamblea que debe resolver sobre la fusión.

3. La impugnación del balance de fusión debe someterse al régimen general de la impugnación de los acuerdos sociales.

Artículo 105. *Procedimiento de fusión.*

El procedimiento legal para la fusión de las sociedades cooperativas es el siguiente:

1. La asamblea general de cada cooperativa debidamente convocada aprobará, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de esta ley, sin modificaciones, el proyecto de fusión fijado en un convenio previo por los respectivos consejos rectores.

El proyecto de fusión debe ponerse a disposición de cada persona socia o asociada según lo dispuesto en el artículo 36.2 de esta ley y debe ir acompañado de la siguiente documentación:

a) Una memoria del consejo rector sobre la conveniencia y los efectos de la fusión proyectada.

b) Las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios de las sociedades que participen en la fusión, junto con los informes correspondientes de las personas interventoras y, en su caso, de las auditoras, sobre la situación económica y financiera de aquéllas, y la previsible de la cooperativa resultante. Además, debe adjuntarse el balance de fusión previsto en el artículo 104 de esta ley cuando sea distinto al último balance anual aprobado.

c) Un proyecto de estatutos de la nueva cooperativa o de las modificaciones estatutarias que deban introducirse en la sociedad absorbente.

d) Los estatutos vigentes de las cooperativas que intervengan en la fusión.

e) Los datos identificativos de las personas miembros de los consejos rectores y, en su caso, de las interventoras de las cooperativas disueltas y de las personas miembros propuestas para el consejo rector y para las interventoras de la sociedad resultante, en su caso.

2. El acuerdo de fusión de cada una de las cooperativas será publicado en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en un periódico de los de mayor circulación de la localidad del domicilio social de las citadas entidades.

3. Los consejos rectores de las cooperativas que se fusionen están obligados a informar a la asamblea general de su sociedad sobre cualquier modificación importante del activo o del pasivo acaecida en cualquiera de ellas, entre la fecha de redacción del proyecto de fusión y la de reunión de la asamblea general.

4. La fusión no puede realizarse antes de que transcurra un mes desde la fecha del último anuncio o publicación. Si durante dicho plazo alguna persona acreedora de cualquiera de las sociedades fusionadas se opone por escrito a la fusión, ésta no podrá llevarse a cabo sin que se aseguren previamente o se abonen por completo los derechos de la persona acreedora disconforme, que no puede oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos, de conformidad con la legislación estatal aplicable. En el mismo plazo las personas socias disconformes pueden separarse de su cooperativa mediante escrito dirigido a la presidencia del consejo rector, y la cooperativa resultante de la fusión asumirá la obligación de liquidación y reembolso de sus aportaciones en la forma regulada en esta ley para el caso de baja justificada.

5. Cada una de las cooperativas quedará obligada a continuar el procedimiento de fusión desde el momento en que el proyecto haya sido aprobado por la asamblea general de todas ellas. La normalización de la fusión se realizará mediante escritura pública única, en la que constará el acuerdo de fusión aprobado por las respectivas asambleas generales de las sociedades que se fusionen, que contendrá el balance de fusión de las sociedades que se extingan.

6. Si la fusión se realiza mediante la creación de una nueva sociedad, la escritura contendrá, además, las menciones exigidas en el artículo 18 de esta ley, cuando sean de aplicación, para su constitución. Si se realiza por absorción, contendrá las modificaciones estatutarias que la sociedad absorbente haya acordado con motivo de la fusión.

Esta escritura debe servir para cancelar los asientos de las primeras e inscribir la nuevamente constituida o las modificaciones de la absorbente en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears.

Artículo 106. *Escisión.*

1. La escisión de la sociedad cooperativa puede consistir en la disolución, sin liquidación, mediante la división de su patrimonio y del colectivo de personas socias y de las asociadas en dos o más partes. Cada una de ellas se traspasará en bloque a cooperativas de nueva creación, será absorbida por otras ya existentes o se integrará con las partes escindidas de otras cooperativas en una de nueva creación. En estos dos últimos casos se denomina «escisión-fusión».

También puede consistir en la segregación de una o más partes del patrimonio y del colectivo de personas socias y asociadas de una cooperativa sin la disolución de ésta, y el traspaso en bloque o en parte o en partes segregadas a otras cooperativas de nueva constitución o ya existentes.

2. Serán de aplicación a las cooperativas participantes en la escisión las normas reguladoras de la fusión en esta ley y sus personas socias, asociadas y acreedoras podrán ejercitar los mismos derechos.

3. Sólo podrá acordarse la escisión si las aportaciones al capital de la cooperativa que se escinde se encuentran íntegramente desembolsadas.

Artículo 107. *Transformación de una sociedad cooperativa en otra persona jurídica.*

1. Las sociedades cooperativas pueden transformarse en otra persona jurídica.

2. El acuerdo de transformación de una sociedad cooperativa debe ser adoptado por una mayoría de las dos terceras partes del número de votos sociales de las personas asistentes a la asamblea general.

3. El acuerdo de transformación de una sociedad cooperativa debe publicarse en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» y en un periódico de los de mayor circulación de la localidad del domicilio social de las entidades citadas. La publicación no será necesaria si el acuerdo ha sido comunicado individualmente por escrito a todas las personas socias y acreedoras mediante un procedimiento que asegure su recepción en el domicilio que figure en la documentación de la sociedad. Este acuerdo no puede llevarse a cabo hasta pasado un mes desde la fecha del último anuncio o, en su caso, de la última comunicación. Si durante este período se opone alguna persona acreedora, el acuerdo no puede llevarse a cabo hasta que no se hayan asegurado los derechos, y la persona acreedora no puede oponerse al pago de los créditos, aunque se trate de créditos no vencidos.

4. Con la convocatoria de la asamblea general que debe acordar la transformación de la sociedad cooperativa debe enviarse a cada persona socia la memoria elaborada por el consejo rector sobre la necesidad económica de la transformación. La asamblea general debe aprobar, con el acuerdo de transformación, los requisitos que la legislación aplicable exige para la constitución de la nueva sociedad, así como el balance cerrado el día antes de este acuerdo, que debe haber sido actualizado y verificado por la persona auditora de cuentas, o, alternativamente el balance cerrado y auditado del último ejercicio, siempre que haya sido cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha en que se haya realizado la asamblea que debe resolver sobre la transformación y que, antes del acuerdo, se hayan aprobado las cuentas anuales. Si el balance anual no cumple este requisito, es necesario que la entidad auditora de la sociedad haga un informe complementario. En todo caso, el balance debe estar a disposición de las personas socias, desde el mismo día en que se hace la convocatoria de la asamblea general, mediante la publicación, bien en la web corporativa, inscrita en el Registro de Cooperativas, con la posibilidad de descargarlo e imprimirlo, bien en el domicilio social si no tiene ningún sitio web corporativo inscrito.

5. Las plusvalías que se generen con la regularización del balance se destinarán íntegramente al fondo de reserva obligatorio.

6. La escritura pública en la que conste el acuerdo de transformación de la cooperativa, con la relación de las personas socias que han ejercido el derecho de separación y el capital que representan, debe cumplir los requisitos necesarios para la constitución de la sociedad resultante de la transformación, y debe presentarse en el Registro de Cooperativas. Debe ir

acompañada también del balance auditado en los términos establecidos por el apartado 4 anterior. Si el acuerdo de transformación se ha comunicado individualmente en los términos del apartado 3 anterior, la escritura pública debe indicar que el acuerdo de transformación ha sido notificado de forma fehaciente y efectiva a las personas socias y acreedoras. Una vez inscrita la baja o, en su caso, la anotación preventiva de la baja provisional en este registro, debe presentarse en el registro que corresponda, en función del domicilio de la sociedad resultante de la transformación, para realizar su inscripción.

7. A la escritura pública de transformación de una sociedad cooperativa debe incorporarse, además de la certificación de nombre entregada por el registro que corresponda en función del tipo de sociedad resultante de la transformación, la certificación del Registro de Cooperativas que acredite que no existen obstáculos para inscribir su transformación en otra entidad, y también debe dejarse constancia de los asientos que quedan vigentes.

8. La baja de las personas socias originada por disconformidad con el acuerdo de transformación tendrá la consideración de justificada si es solicitada por escrito al consejo rector dentro del plazo del mes siguiente al de la fecha de la adopción del acuerdo. En tal caso, la sociedad fruto de la transformación será responsable de reembolsar las aportaciones a las personas socias, en el plazo de cinco años. No podrá formalizarse la transformación de la sociedad cooperativa hasta que se haya garantizado el reembolso de las aportaciones de las personas socias que han ejercido el derecho de separación con motivo de este acuerdo.

9. Una vez que las personas socias han ejercido su derecho de separación, el patrimonio de la cooperativa que se transforma debe traspasarse en bloque a la nueva sociedad que haya surgido. Sin embargo, la asamblea general debe decidir, en el acuerdo de transformación, la equivalencia de las aportaciones de cada persona socia como participaciones de ésta en la nueva sociedad en proporción directa con el capital desembolsado por cada uno en la cooperativa y con la actividad cooperativizada que han realizado.

10. En el momento de aprobar la transformación, los estatutos sociales o bien la asamblea general deben establecer cómo se garantiza el derecho a percibir los fondos no repartibles a las entidades que deberían ser destinatarias de los importes a que se refiere el artículo 113.1.d) de esta ley, en caso de que se liquidara la cooperativa en lugar de transformarse.

11. La inscripción de la transformación de la cooperativa no puede llevarse a cabo hasta que se acredite ante el Registro de Cooperativas el acuerdo firmado entre la cooperativa que se transforma y la entidad destinataria del haber líquido social, en lo que se refiere a las disposiciones del apartado 10 anterior.

12. En caso de transformación de una cooperativa, el fondo de educación y promoción cooperativas tiene el mismo destino que en el caso de disolución y liquidación.

Artículo 108. *Transformación en sociedad cooperativa.*

1. Las sociedades y entidades no cooperativas podrán transformarse en sociedades cooperativas de alguna de las clases reguladas en esta ley, salvo que exista algún precepto legal que lo prohíba expresamente.

2. El acuerdo de transformación en cooperativa debe ser adoptado por la junta general o el órgano equivalente de la entidad, con el quórum y por la mayoría que establezca la legislación aplicable a la entidad que se transforma.

3. La escritura pública de transformación en sociedad cooperativa se presentará para su inscripción en el registro mercantil y otros procedentes, en su caso, incorporando, además del acuerdo al que se refiere el apartado 2 anterior, todos los elementos que exige esta ley para la constitución de una sociedad cooperativa y el balance anual aprobado, siempre que haya sido cerrado dentro de los ocho meses anteriores a la fecha de la celebración de la asamblea que debe resolver sobre la transformación.

Sección 2.ª De la disolución y de la liquidación

Artículo 109. *Disolución.*

Son causas de disolución de la sociedad cooperativa:

a) El cumplimiento del plazo fijado en los estatutos sociales.
b) La conclusión de la empresa que constituye su objeto o la imposibilidad de realizar la actividad cooperativizada.
c) La voluntad de las personas socias, manifestada mediante acuerdo de la asamblea general, adoptado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.2.a) de esta ley.
d) La reducción del número de personas socias por debajo del mínimo legalmente necesario para la constitución de la cooperativa, si se mantiene durante más de doce meses. En el caso de las microcooperativas, transcurrido el plazo de siete años previsto en el artículo 161 de esta ley.
e) La reducción de la cifra del capital social por debajo del mínimo establecido estatutariamente, si se mantiene durante más de doce meses.
f) La fusión, escisión o transformación, en su caso.
g) El concurso de la cooperativa determina su disolución cuando ésta se declare por resolución judicial de conformidad con lo establecido en la legislación concursal.
h) La inactividad de alguno de los órganos sociales necesarios o la no realización de la actividad cooperativizada durante dos años consecutivos.
i) Cualquier otra causa establecida en la ley o en los estatutos.

Artículo 110. *Eficacia de las causas de disolución.*

1. Al haber transcurrido el plazo de duración de la sociedad fijado en los estatutos, ésta se disuelve de pleno derecho, a no ser que anteriormente haya sido prorrogada e inscrita la prórroga en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears. La persona socia disconforme con la prórroga podrá ser declarada baja en la forma y plazos previstos para la baja voluntaria, que tendrá, en todo caso, la consideración de baja justificada.
2. Cuando concurra causa de disolución, salvo las previstas en las letras c), f) y h) del artículo 109 de esta ley, se convocará la asamblea general en el plazo de treinta días para que adopte el acuerdo de disolución.
A tal fin cualquier persona socia o asociada puede requerir al consejo rector para que convoque la asamblea general, si a su juicio existen algunas de las causas de disolución mencionadas. La asamblea general debe adoptar el acuerdo por la mayoría prevista en el artículo 57.2.a) de esta ley.
3. El consejo rector debe solicitar, y cualquier persona interesada puede hacerlo, la disolución judicial de la cooperativa en los siguientes casos:

a) Si no se convoca la asamblea general.
b) Si no se reúne en el plazo establecido en los estatutos.
c) Si no puede adoptar el acuerdo de disolución.
d) Si adopta un acuerdo contrario a declarar la disolución.

4. El acuerdo de disolución o la resolución judicial, en su caso, debe publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia en que tenga el domicilio social la cooperativa y en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears» en el plazo de treinta días, a contar desde el día en que se adoptó el acuerdo o se notificó la resolución.
5. La disolución debe inscribirse en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears, mediante el testimonio de la resolución judicial que la ha declarado o la escritura pública donde conste el cumplimiento de las formalidades y los requisitos legales y, en su caso, el nombramiento y aceptación de las personas liquidadoras y las facultades que se les hayan conferido.
6. La sociedad cooperativa disuelta debe conservar su personalidad jurídica mientras se realice la liquidación. Durante este período debe añadirse a la denominación social «en liquidación».

Artículo 111. *Liquidación, nombramiento y atribuciones de las personas liquidadoras.*

1. La asamblea general nombrará a las personas liquidadoras en votación secreta y en número impar, salvo en el supuesto previsto en el artículo 109.g) de esta ley.

Estas deben aceptar los cargos como requisito de eficacia.

2. Si transcurre un mes desde la disolución de la cooperativa sin que se hayan elegido y aceptado las personas liquidadoras, el consejo rector solicitará del juez o la jueza competente su nombramiento y este cargo podrá recaer en personas no socias de la cooperativa. También puede solicitarlo al juez o a la jueza cualquier persona socia de la cooperativa.

El nombramiento efectuado por el juez o la jueza debe inscribirse en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears, mediante el testimonio de la resolución correspondiente.

El consejo rector y la dirección deben cesar en sus funciones desde el nombramiento de las personas liquidadoras, a quienes deben prestar ayuda para realizar las operaciones de liquidación si son requeridos para ello.

3. Las personas liquidadoras deben efectuar todas las operaciones necesarias para liquidar la sociedad. Durante el período de la liquidación deben observarse las disposiciones legales y estatutarias aplicables sobre el régimen de las asambleas generales, a las que deben rendir cuenta las personas liquidadoras de la marcha de la liquidación y del balance correspondiente para su aprobación.

4. Las personas liquidadoras deben actuar de forma colegiada y les son de aplicación las normas sobre elección, incapacidad, revocación, incompatibilidad y responsabilidad de los miembros del consejo rector. La asamblea general podrá fijar una retribución para las personas liquidadoras.

5. Son competencias de las personas liquidadoras:

a) Suscribir, junto con el consejo rector, el inventario y balance de la cooperativa en el momento del inicio de sus funciones, referidos al día en que se inicia la liquidación.

b) Llevar y custodiar los libros y la correspondencia de la sociedad y velar por la integridad de su patrimonio.

c) Realizar las operaciones comerciales pendientes y cuantas sean necesarias para la liquidación de la cooperativa.

d) Enajenar los bienes sociales.

e) Reclamar y percibir los créditos y dividendos pasivos en el momento de inicio de la liquidación.

f) Concertar las transacciones y compromisos que convengan a los intereses sociales.

g) Pagar a las personas acreedoras y a las socias de forma que se atiendan las normas que esta ley establece.

h) Representar a la cooperativa para el cumplimiento de los fines a que se refiere este artículo.

En todo caso, deben respetar las competencias de la asamblea general previstas en el artículo 52 de esta ley, y deben estar sometidas en su gestión al control y fiscalización de la asamblea.

Artículo 112. *Intervención de la liquidación.*

1. El diez por ciento de las personas socias y asociadas en las cooperativas de más de mil, el quince por ciento en las de más de quinientas y el veinte por ciento en el resto puede solicitar al juez o a la jueza competente que designe una o varias personas interventoras que fiscalicen las operaciones de la liquidación.

2. En este caso, no tendrán validez los actos de las personas liquidadoras efectuados sin participación de las interventoras.

Artículo 113. *Adjudicación del haber social.*

1. Para adjudicar el haber social de una cooperativa debe respetarse, íntegramente, el fondo de educación y promoción cooperativas. Éste se pone a disposición de la unión del sector que designe la asamblea general o a disposición de la entidad asociativa en la que

esté integrada la cooperativa para la promoción y el fomento del cooperativismo. Posteriormente, se procederá según el siguiente orden:

a) Se deben saldar las deudas sociales.

b) Se reintegrará a las personas socias el importe del fondo de reserva para el reembolso de aportaciones de capital social en la forma prevista en el artículo 97 de esta ley.

c) Debe reintegrarse a las personas socias y a las asociadas el importe de los otros fondos sociales voluntarios repartibles que han sido constituidos estatutariamente. A continuación, se les deben reintegrar las aportaciones al capital social, empezando por las aportaciones voluntarias y siguiendo por las obligatorias.

d) Si hay líquido sobrante, se pone a disposición de la entidad asociativa representativa del sector cooperativo, unión de cooperativas del sector, que deberá dedicar exclusivamente este remanente a la promoción y al fomento del cooperativismo. Salvo que sea una cooperativa de segundo o ulterior grado, el haber líquido que resulte debe ser distribuido entre las personas socias en proporción al retorno recibido en los últimos cinco años, o, al menos, desde la constitución de la entidad disuelta, y debe ser destinado siempre a los fondos de reserva obligatorios respectivos. En caso de que existan entidades no cooperativas o personas físicas que integren la cooperativa de segundo grado, la parte de reserva que les correspondería debe destinarse a las entidades cooperativas socias.

2. Mientras no se reembolsen las aportaciones previstas en el artículo 84.1.b) de esta ley, las personas titulares que hayan sido baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una vez dotada la cantidad correspondiente al importe del fondo de educación y promoción y antes del reintegro de las restantes aportaciones a las personas socias.

Artículo 114. *Operaciones finales.*

1. Al finalizar las operaciones de extinción del pasivo, las personas liquidadoras deben formar el balance final y el proyecto de distribución del activo. Ambos serán censurados, en su caso, por las personas interventoras de la cooperativa y, si procede, por las interventoras a las que se refiere el artículo 112 de esta ley y deben someterse a la aprobación de la asamblea general. La convocatoria de esta asamblea debe publicarse en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears», en la web corporativa y en un periódico de la localidad en la que tenga su domicilio social la cooperativa.

2. Si fuera imposible celebrar la asamblea general, las personas liquidadoras deben publicar el balance final y el proyecto de distribución después de haberlos censurado en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears», en la web corporativa y en un periódico de los de mayor circulación de la localidad del domicilio social de la cooperativa.

Después de haber transcurrido seis meses desde la última de las citadas publicaciones sin que haya sido impugnado el balance ante el juez o la jueza competente, se entenderá aprobado.

3. Después de haber finalizado la liquidación y la distribución del haber social, las personas liquidadoras deben solicitar en el plazo de quince días la cancelación de los asientos referentes a la sociedad liquidada en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears, presentando escritura pública donde conste el balance final de la liquidación y las operaciones de ésta. Por último, deben depositar en el registro mencionado los libros y documentos relativos al tráfico de la cooperativa.

Artículo 115. *Declaración de concurso.*

1. A las sociedades cooperativas les será de aplicación la legislación concursal del Estado.

2. La resolución judicial en virtud de la cual se considera incoado el procedimiento concursal respecto a una cooperativa deberá anotarse en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears, a petición de la autoridad judicial.

CAPÍTULO X

De las clases de cooperativas

Sección 1.ª De las cooperativas de trabajo asociado

Artículo 116. *Objeto y normas generales.*

1. Son cooperativas de trabajo asociado las que asocian a personas físicas que, mediante su trabajo a tiempo parcial o completo, realizan cualquier actividad económica o profesional para producir en común bienes y servicios a terceras personas y les proporciona un empleo estable.

2. Podrán ser personas socias trabajadoras todas aquellas que sean mayores de dieciséis años que tengan legalmente capacidad para contratar la prestación de su trabajo. Las personas extranjeras podrán ser socias trabajadoras de acuerdo con lo que prevé la legislación específica sobre la prestación de su trabajo en el Estado español. La pérdida de la condición de persona socia trabajadora provoca el cese definitivo de la prestación de trabajo en la cooperativa.

3. Las personas socias trabajadoras tienen derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, percepciones a cuenta de los excedentes de la cooperativa denominados «anticipos laborales», que carecen de la consideración de salario, según su participación en la actividad cooperativizada.

4. Son de aplicación a todos los centros de trabajo de la cooperativa y a todas las personas socias las normas sobre salud laboral y prevención de riesgos laborales y lo que establece la legislación laboral referente a las limitaciones de edad para trabajos nocturnos, insalubres, penosos, nocivos o peligrosos.

5. El número de horas por año realizadas por personas trabajadoras con contrato de trabajo por cuenta ajena no podrá ser superior al treinta por ciento del total de horas por año realizadas por las personas socias trabajadoras. No se computan en este porcentaje:

a) Las personas trabajadoras integradas en la cooperativa por subrogación legal y quienes se incorporen en actividades sometidas a esta subrogación.

b) Las personas trabajadoras que se nieguen explícitamente a ser personas socias trabajadoras.

c) Las personas trabajadoras que sustituyan a personas socias trabajadoras o personas asalariadas en situación de excedencia, incapacidad temporal o baja por maternidad, adopción o acogimiento.

d) Las personas trabajadoras que presten servicio en centros de trabajo de carácter subordinado o accesorio. Se entiende, en todo caso, como servicio prestado en centro de trabajo subordinado o accesorio, el servicio prestado directamente a la administración pública o autonómica y entidades que coadyuven al interés general, cuando se realice en locales de titularidad pública.

e) Las personas trabajadoras con contrato para la formación y el aprendizaje.

f) Las personas trabajadoras contratadas en virtud de cualquier disposición de fomento de empleo de disminuidos físicos o psíquicos.

g) Las personas trabajadoras que, por razones vinculadas al objeto y a la finalidad de una contratación pública, deban ser contratados para prestar adecuadamente el servicio, según las prescripciones establecidas en los pliegos de condiciones económico-administrativas generales o particulares o, en su caso, en el pliego de condiciones técnicas.

6. Los estatutos pueden fijar el procedimiento por el que las personas trabajadoras asalariadas pueden acceder a la condición de persona socia. La persona trabajadora con contrato de trabajo por tiempo indefinido y con más de tres años de antigüedad, será admitida como persona socia trabajadora si lo solicita en los seis meses siguientes desde que pudo ejercer este derecho, sin necesidad de superar el período de prueba cooperativa, y si reúne los demás requisitos estatutarios y especialmente los relacionados con la formación cooperativa.

Artículo 117. *Periodo de prueba para nuevas personas socias.*

1. En las cooperativas de trabajo asociado, los estatutos deben establecer las condiciones de admisión y la necesaria formación cooperativa que debe impartirse a la persona socia aspirante. Puede asignarse como tutora una persona socia de la cooperativa.

2. El período de prueba no podrá exceder de seis meses y será fijado por el consejo rector, salvo que el desempeño del puesto de trabajo exija condiciones profesionales especiales. En este caso, el período de prueba puede ser de hasta un año.

3. El número de los puestos de trabajo ocupados por personas socias trabajadoras en período de prueba no podrá exceder de un veinte por ciento del total de personas socias.

4. Las personas socias aspirantes durante el período de prueba tienen los mismos derechos y obligaciones que las personas socias trabajadoras, con las siguientes particularidades:

a) Pueden resolver la relación por libre decisión unilateral, facultad que también se reconoce al consejo rector de la cooperativa.

b) No pueden ser elegidas para desempeñar los cargos de los órganos de la cooperativa.

c) No pueden votar en la asamblea general ningún punto que les afecte personal y directamente.

d) No están obligadas ni facultadas para realizar aportaciones al capital social ni para desembolsar la cuota de ingreso.

e) No les afecta la imputación de pérdidas que se produzcan en la cooperativa durante el período de prueba ni tienen derecho al retorno cooperativo.

Artículo 118. *Régimen de trabajo.*

1. La relación de las personas socias trabajadoras con la cooperativa es societaria, y por tanto, los estatutos sociales y/o el reglamento de régimen interno aprobado por la mayoría de dos tercios de las personas asistentes o debidamente representadas en la asamblea general, tendrán que establecer la organización básica del trabajo. Deben referirse como mínimo a: estructura de la empresa, clasificación profesional, movilidad funcional o geográfica, permisos retribuidos, excedencias o cualquier otra causa de suspensión o extinción de la relación de trabajo en el régimen cooperativo y, en general, cualquiera otra materia vinculada a los derechos y obligaciones de las personas socias de trabajo.

2. A propuesta del consejo rector, la asamblea general debe aprobar anualmente el calendario sociolaboral. Contendrá: duración de la jornada laboral, descanso mínimo entre cada jornada y descanso semanal, fiestas y vacaciones anuales.

3. Las personas socias de las cooperativas de trabajo asociado pueden prestar servicios a tiempo total, parcial o con carácter fijo discontinuo.

4. En todo lo no previsto en este artículo, serán de aplicación los derechos y garantías legalmente establecidos en el derecho laboral común.

5. Las personas socias trabajadoras están obligadas a afiliarse en el régimen correspondiente de la Seguridad Social, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa básica del Estado.

Artículo 119. *Régimen disciplinario.*

1. Los estatutos o la asamblea general mediante el reglamento de régimen interno deben establecer el marco básico del régimen disciplinario de las personas socias trabajadoras.

2. El régimen disciplinario regulará los tipos de faltas que puedan producirse en prestación del trabajo, sanciones, órganos y personas con facultades sancionadoras delegadas y procedimientos sancionadores con expresión de los trámites, recursos y plazos.

3. La expulsión de las personas socias trabajadoras solo podrá acordarla el consejo rector.

Contra esta decisión la persona socia trabajadora podrá recurrir en el plazo de veinte días desde la notificación de ésta ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la asamblea general. El acuerdo de expulsión solo es ejecutivo desde que el órgano correspondiente lo ratifica o desde que ha transcurrido el plazo para recurrir ante éste, aunque el consejo rector puede suspender a la persona socia trabajadora de empleo, pero

conserva provisionalmente todos los derechos económicos. Si la persona socia trabajadora ha recurrido y el órgano competente para resolver no lo ha hecho en un plazo no superior a un mes desde la fecha de interposición del recurso, se considerará estimado a todos los efectos.

4. La interposición del recurso suspende el cómputo de los plazos para ejercer acciones ante la jurisdicción social. Este cómputo se inicia de nuevo a partir del día siguiente a la fecha en que se ha desestimado el recurso.

Artículo 120. *Cuestiones contenciosas.*

1. Las cuestiones contenciosas que se susciten entre la cooperativa y las personas socias trabajadoras por su condición de persona socia, deben resolverse aplicando preferentemente esta ley, los estatutos y el reglamento de régimen interno de la cooperativa y, en general, los principios cooperativos. Las cuestiones relativas a la prestación de los servicios de las personas socias trabajadoras en la cooperativa deben someterse exclusivamente a la jurisdicción del orden social, de acuerdo con el artículo 2.c) de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social.

La remisión a la jurisdicción del orden social atrae competencias de sus órganos judiciales en todos sus grados, para conocer toda cuestión contenciosa que se suscite entre la cooperativa de trabajo asociado y la persona socia trabajadora relacionada con los derechos y obligaciones derivados de la actividad cooperativizada.

2. Los conflictos no basados en la prestación del trabajo o sus efectos, ni comprometidos sus derechos como aportadora de trabajo y que pueda surgir entre cualquier persona socia y las cooperativas de trabajo asociado, están sometidos a la jurisdicción del orden mercantil.

3. El planteamiento de cualquier demanda por parte de una persona socia en las cuestiones a que se refiere el apartado 1 de este artículo, exige agotar la vía cooperativa previa, durante la cual queda en suspenso el cómputo de plazos de prescripción o caducidad para ejercer acciones o afirmar derechos. El órgano competente debe resolver de forma expresa en un plazo no superior a treinta días desde la fecha de presentación del escrito y, si no resuelve, se entiende estimada la petición de la persona socia trabajadora.

Artículo 121. *Suspensión y excedencias.*

1. En las cooperativas de trabajo asociado se suspende temporalmente la obligación y el derecho de la persona socia trabajadora a prestar servicios, perdiendo los derechos y las obligaciones económicas de la prestación por las siguientes causas:

a) Incapacidad temporal.

b) Maternidad o paternidad y adopción y acogimiento de menores de seis años.

c) Ejercicio de cargo público representativo o en el movimiento cooperativo que imposibilite la asistencia al trabajo.

d) Privación de libertad mientras no exista sentencia condenatoria.

e) Suspensión de empleo y sueldo por razones disciplinarias.

f) Causas económicas, técnicas, organizativas o de producción y las derivadas de fuerza mayor.

g) Las consignadas válidamente en los estatutos sociales.

Al cesar las causas legales de suspensión, la persona socia recobra la plenitud de sus derechos y obligaciones como tal y tiene derecho a reincorporarse al puesto de trabajo reservado.

2. Para la suspensión por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o de fuerza mayor la asamblea general debe declarar la necesidad de que, por alguna de estas causas, pasen a la situación de suspensión la totalidad o parte de las personas socias trabajadoras que integran la cooperativa. También fijará el tiempo que durará la suspensión y designará a las personas socias trabajadoras concretas que queden en situación de suspensión. Las personas socias suspendidas están facultadas para solicitar la baja voluntaria a la entidad, que debe calificarse como justificada.

3. Las personas socias trabajadoras que están incluidas en los supuestos a), b), d) y f) del apartado 1 de este artículo y mientras están en situación de suspensión, conservan el resto de sus derechos y obligaciones como el resto de personas socias trabajadoras. Los

estatutos sociales pueden establecer limitaciones a los derechos en los supuestos c) y g) del apartado 1 de este artículo.

4. Salvo en el supuesto previsto en la letra f) del apartado 1 de este artículo, las cooperativas de trabajo asociado pueden formalizar contratos de trabajo de duración determinada para sustituir a las personas socias trabajadoras en situación de suspensión, de acuerdo con la legislación estatal aplicable, con personas trabajadoras asalariadas siempre que el contrato especifique el nombre de la persona socia trabajadora sustituida y la causa de la sustitución.

5. Las personas socias trabajadoras de una cooperativa de trabajo asociado con al menos dos años de antigüedad en la entidad pueden gozar de situaciones de excedencia voluntaria, siempre que lo prevean los estatutos sociales que también deben determinar los derechos y las obligaciones.

Artículo 122. *Baja obligatoria de las personas socias por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o de fuerza mayor.*

1. En caso de que existan causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor que afecten sustancialmente al buen funcionamiento de la cooperativa, la asamblea general, a propuesta del consejo rector, una vez hayan sido constatadas, puede acordar la suspensión total o parcial de la actividad cooperativizada de todas las personas socias trabajadoras o de una parte de éstas. En el mismo acuerdo se establecerá la duración de la medida y las personas socias trabajadoras que quedan afectadas. Mientras las personas socias trabajadoras se encuentren en situación de suspensión total o parcial, el resto de sus derechos y obligaciones no queda afectado.

2. Si, por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor, para mantener la viabilidad empresarial de la cooperativa, a criterio de la asamblea general es necesario reducir, con carácter definitivo, el número de puestos de trabajo de la cooperativa o modificar la proporción de las cualificaciones profesionales del colectivo que la integra, la asamblea general debe designar a las personas socias trabajadoras que deben ser dadas de baja de la cooperativa por algunas de las causas indicadas en este artículo.

3. La baja a que se refiere el apartado 2 anterior tiene la consideración de baja obligatoria justificada y, por tanto, las personas socias trabajadoras afectadas tienen derecho al reembolso inmediato de sus aportaciones sociales voluntarias y al reembolso de las aportaciones sociales obligatorias en el plazo de dos años, de acuerdo con el procedimiento regulado por el artículo 42 de esta ley.

4. Si las personas socias que causan baja obligatoria justificada son titulares de las aportaciones previstas por el artículo 84.1.b) de esta ley y el consejo rector no acuerda su reembolso inmediato, las personas socias que permanezcan en la cooperativa deben adquirir estas aportaciones en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de baja, en los términos que acuerde la asamblea general.

5. Los estatutos pueden recoger expresamente, respecto a las personas socias trabajadoras, la exclusión o limitación de la suspensión y la baja obligatoria de las personas socias en los supuestos establecidos por los apartados 1, 2 y 3 anteriores.

6. Si, por resolución firme dictada como resultado del correspondiente expediente administrativo de reconocimiento de la situación legal de desempleo, no se declara esta situación, porque no se constatan las causas que justificaban su suspensión o baja obligatoria, las personas socias afectadas dejan de estar en situación de reducción o suspensión o reingresan a la cooperativa, según sea el caso. El levantamiento de la medida o la readmisión se harán efectivos una vez la persona socia comunique a la cooperativa esta resolución. Esta comunicación debe hacerse efectiva en el plazo de un mes desde la notificación de la resolución administrativa.

Artículo 123. *Continuidad de las personas socias trabajadoras en el caso de cese de actividades.*

Si una cooperativa de trabajo asociado cesa, por causas que no le son imputables, en un contrato de servicios o concesión administrativa y una nueva empresa se hace cargo, las personas socias trabajadoras afectadas porque están desarrollando en la misma su actividad

tienen los mismos derechos y deberes que les hubieran correspondido si hubieran sido trabajadoras por cuenta ajena, de acuerdo con la legislación estatal aplicable.

Sección 2.ª De las cooperativas de personas consumidoras y usuarias

Artículo 124. *Objeto y finalidad social.*

1. Las cooperativas de personas consumidoras y usuarias tienen por objeto el suministro de bienes y servicios adquiridos a terceras personas o producidos por sí mismas para facilitar el uso o consumo de las personas socias y de quienes convivan, con la finalidad social de facilitarles el consumo o el uso en las condiciones lo más favorables posibles de precio, calidad e información para las personas socias, así como la educación, la formación y la defensa de los derechos de las personas socias en particular y de las personas consumidoras y usuarias en general.

2. Asimismo, podrán organizarse como cooperativas de personas consumidoras y usuarias las entidades jurídicas que asocien a personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, incluidas las PYME, los municipios y otras autoridades locales, que participen en la generación, la distribución, el suministro, el consumo, la agregación, el almacenaje de energía, incluida la renovable, la prestación de servicios de eficiencia energética o actividades similares o complementarias propias de una comunidad energética local, cuyo objetivo principal consista en ofrecer beneficios medioambientales, económicos o sociales a sus personas socias o en la localidad o zona local o isla en la que desarrolla su actividad.

3. Las cooperativas de personas consumidoras y usuarias podrán ser consideradas como asociaciones de personas consumidoras y usuarias de conformidad con lo previsto en el artículo 22 del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de las Illes Balears.

Artículo 125. *Aplicación del resultado positivo del ejercicio económico.*

En las cooperativas de personas consumidoras y usuarias, la aplicación de los resultados económicos se realizará de acuerdo con el artículo 93 de esta ley en el ejercicio siguiente a su devengo, sin perjuicio de que el retorno cooperativo se efectúe necesariamente a las personas socias como descuento en los importes de sus operaciones con la cooperativa. Los estatutos deben establecer en cada caso el método de aplicación.

Artículo 126. *Condición y operatividad.*

1. Las cooperativas de personas consumidoras y usuarias tienen la condición de mayoristas y pueden vender al por menor como minoristas.

2. A todos los efectos se entiende que en el suministro de bienes y servicios de la cooperativa a las personas socias no existen propiamente transmisiones patrimoniales, sino que son las mismas personas socias quienes, como consumidoras directas, los han adquirido conjuntamente a terceras personas.

3. La propia cooperativa se considera a efectos legales como consumidora directa.

Artículo 127. *Asamblea general.*

Los estatutos deben regular y desarrollar en cada caso el proceso de participación social en aquellas cooperativas de personas consumidoras y usuarias que tengan más de mil personas socias, para garantizar el derecho de información y su participación democrática en las asambleas generales.

Sección 3.ª De las cooperativas de viviendas

Artículo 128. *Objeto y finalidad social.*

1. Las cooperativas de viviendas tienen por objeto proveer a las personas socias de vivienda, edificaciones o servicios complementarios, construidos o rehabilitados por terceras personas, con la finalidad social de conseguir estos bienes en las condiciones lo más favorables posibles de precio, calidad e información para sus personas socias.

2. Las cooperativas de viviendas pueden adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para cumplir su objeto social.

3. Las cooperativas de viviendas también pueden tener por objeto promover la construcción de edificios para las personas socios en régimen de uso y disfrute, ya sea para descanso o para vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas socias de la tercera edad o con diversidad funcional.

4. Las cooperativas de viviendas también pueden tener por objeto la rehabilitación de viviendas, de locales y de edificaciones e instalaciones complementarias para destinarlas a sus personas socias, así como la construcción de viviendas para cederlas a las personas socias y a las que conviven con ellas mediante el régimen de uso y disfrute, bien para uso habitual y permanente, bien para descanso o vacaciones, o bien destinadas a residencias para personas mayores, con diversidad funcional o personas asistidas.

5. En todos los casos, los estatutos deben fijar las normas a las que deben ajustarse tanto las viviendas en propiedad como las edificaciones para uso y disfrute de sus personas socias y a las que conviven con ellas, en régimen de cesión de uso, sin perjuicio de los demás derechos y obligaciones de las personas socias.

6. Las cooperativas de viviendas pueden enajenar o arrendar a terceras personas no socias los locales comerciales y las instalaciones y las edificaciones complementarias de su propiedad, pero no las viviendas, siempre que cumplan las condiciones objetivas que fijan los estatutos sociales.

7. De los importes conseguidos por la enajenación de los bienes citados en el apartado 5 de este artículo, se destinará un uno por ciento a dotar al fondo de educación y promoción y el resto se aplicará a reducir el coste de la vivienda.

8. De los importes conseguidos por el arrendamiento de locales comerciales y las edificaciones e instalaciones complementarias, se destinará un cinco por ciento a dotar al fondo de educación y promoción y el resto a sufragar los gastos comunes de mantenimiento, conservación y mejora.

9. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales pueden ser adjudicados o cedidos a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho.

Artículo 129. *Régimen de adjudicación o cesión de uso.*

1. La propiedad de las viviendas y locales pueden ser adjudicados a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho.

2. Adjudicada la propiedad de viviendas y locales promovidos, la cooperativa tiene que disolverse, pero siempre que haya transcurrido el plazo de garantía y el legal previsto para responder de los vicios ocultos como entidad promotora, a contar desde la fecha de su adjudicación, salvo que los estatutos o convenios de colaboración subscritos con entidades públicas establezcan un plazo superior.

Artículo 130. *Cooperativas de cesión de uso de viviendas.*

1. Son cooperativas de cesión de uso de viviendas las que conservan la propiedad en pleno dominio o cualquier otro derecho sobre el suelo y/o edificación y procuran, a precio de coste, a las personas socias usuarias y, en su caso, al resto de personas miembros que conforman una unidad de convivencia, el uso exclusivo de las viviendas y dependencias susceptibles de aprovechamiento privado junto con el uso compartido de los espacios y otras dependencias comunes, destinándolo a la residencia habitual y permanente. Su regulación se hará explícita en los estatutos o reglamento de régimen interno.

Estas cooperativas administran, gestionan, conservan y mejoran el conjunto de la edificación, repercutiendo a las personas socias la parte económica correspondiente. A estos efectos, la cooperativa tiene la consideración de consumidora final. A efectos fiscales estas cooperativas tienen la consideración de cooperativas de consumo.

2. Las cooperativas de cesión de uso tienen que cumplir los requisitos para cooperativas sin ánimo de lucro y tienen que prestar servicios para satisfacer necesidades colectivas. Por lo tanto, las persones socias usuarias pueden ser de colectivos generales o específicos, como pueden ser gente mayor, gente con diversidad funcional, etc.

3. El derecho de uso de la persona socia sobre espacio de uso privativo o dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se configura como un derecho de naturaleza personal y societaria, y es intransmisible por actos inter vivos o mortis causa. Los causahabientes de la persona socia finada tienen derecho a la liquidación del crédito correspondiente.

Es aplicable al importe de reembolso el que regula el artículo 42 de esta ley, con las deducciones previstas en los estatutos sociales. Aun así, los estatutos sociales de la cooperativa podrán prever que, en caso de baja, se retenga el importe total que se tenga que reembolsar a la persona socia saliente, hasta que esta sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otra persona socia. Se tiene que fijar un plazo máximo de duración del derecho de retención.

4. Se entiende por unidades de convivencia las formadas por las personas usuarias adscritas a una vivienda. Al menos una de ellas tiene que ser socia usuaria de la cooperativa. Los estatutos o el reglamento de la cooperativa regularán derechos y deberes de las personas socias o no, siendo aplicables a todas las personas que convivan las normas de disciplina social en cuanto al régimen de uso de viviendas y dependencias comunes.

5. Las cooperativas de cesión de uso tendrán las siguientes limitaciones:

a) No podrán adjudicar a las personas socias la propiedad ni ningún otro derecho real sobre las viviendas o cualquier dependencia susceptible de aprovechamiento particular. En caso de disolución, estas se tienen que traspasar a otra cooperativa de la misma clase, a las entidades que las agrupen o a otras entidades no lucrativas que tengan por objeto social la vivienda asequible en régimen de cesión de uso, para seguir destinándolas a residencia habitual y permanente de las personas socias y de las personas miembros de su unidad de convivencia, en régimen de cesión de uso.

b) Las cooperativas de cesión de uso no se pueden transformar en ningún otro tipo de sociedad, ni en ninguna otra clase de cooperativa. En caso de fusión o escisión, si la cooperativa resultante fuera de otra clase, las viviendas y las otras dependencias susceptibles de aprovechamiento particular se tienen que traspasar a otra u otras cooperativas o a las entidades que las agrupen, según la letra a) anterior.

c) Las cooperativas de cesión de uso no pueden llevar a cabo la división horizontal del edificio excepto en situaciones justificadas (edificio preexistente con división horizontal hecha, exigencia legal o reglamentaria u obtención de créditos de entidades financieras). En ningún caso, la división horizontal comportará la adjudicación a la persona socia de la propiedad ni de ningún derecho real sobre la vivienda ni sobre la finca en su conjunto.

d) Las limitaciones recogidas en este artículo se tienen que inscribir en el Registro de la Propiedad.

6. Aportaciones al capital y otras aportaciones obligatorias de cesión de uso:

a) En este tipo de cooperativas de cesión de uso, para adquirir la condición de persona socia hay que subscribir una aportación al capital, que tiene que tener como importe máximo el que le corresponda en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble. Las aportaciones obligatorias al capital social y las aportaciones obligatorias de las personas socias para financiar la construcción no pueden ser superiores, en su conjunto, al treinta por ciento de los gastos de promoción.

b) Las personas socias usuarias que ingresen con posterioridad en la promoción solo podrán ser obligadas a efectuar las aportaciones previstas en el apartado anterior, actualizadas, en su caso, según el Índice General de Precios al Consumo.

c) Las personas socias usuarias están obligadas a las aportaciones periódicas que acuerde la asamblea general o, en su caso, la asamblea de cada proyecto para hacer frente a los costes de la cooperativa. Así mismo, las persones socias usuarias tienen que hacer frente al pago de los costes de los otros bienes y servicios que les suministre la cooperativa.

Artículo 131. *Construcción por fases o promociones.*

1. Si la cooperativa de viviendas desarrolla más de una promoción o una misma lo fuera por fases, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 7 de esta ley para cada una.

2. Cada promoción o fase debe identificarse con una denominación específica.

Ésta debe figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relacionada, incluyendo permisos, inscripciones registrales o licencias administrativas y cualquier contrato formalizado con terceras personas.

3. Los bienes que integran el patrimonio contabilizado de una promoción o fase no responderán de las deudas de las restantes.

Artículo 132. *Auditoría de cuentas.*

Las cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales a la asamblea general ordinaria para estudiarlas y aprobarlas, deben someterlas a una auditoría externa de cuentas sin perjuicio de lo establecido en el artículo 100 de esta ley. Esta obligación legal subsiste mientras no se adjudiquen o cedan a las personas socias las viviendas o locales.

Artículo 133. *Transmisión de derechos.*

1. En las cooperativas de viviendas, la persona socia que pretenda transmitir inter vivos sus derechos sobre la vivienda o local –antes de haber transcurrido cinco años, u otro plazo superior fijado por los estatutos, que no puede ser superior a diez años desde de la fecha de la entrega de la posesión de la vivienda o local–, debe ponerlos a disposición de la cooperativa, que los ofrecerá a los solicitantes de admisión como personas socias por orden de antigüedad.

2. El precio de tanteo debe ser igual a la cantidad desembolsada por la persona socia que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado de acuerdo con el índice de precios al consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la comunicación a la cooperativa de la intención de la persona socia de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local.

3. Cuando han transcurrido tres meses desde que la persona socia ha puesto en conocimiento del consejo rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ninguna persona solicitante de admisión como socia haga uso del derecho de preferencia para adquirirlos, la persona socia queda autorizada para transmitirlos, inter vivos, a terceras personas no socias.

4. Si en el supuesto a que se refieren los apartados anteriores de este artículo, la persona socia no cumple los requisitos que se establecen y transmite a terceras personas sus derechos sobre la vivienda o local, la cooperativa, si existen personas solicitantes de admisión como socias, ejercerá el derecho de retracto y la persona compradora reembolsará el precio establecido en el apartado 2 de este artículo, incrementado con los gastos a que se refiere el artículo 1518.2 del Código Civil. Los gastos previstos en el artículo 1518.1 del Código Civil corren a cargo de la persona socia que incumplió lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

5. El derecho de retracto puede ejercerse durante un año, a contar desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, si no se ha hecho, durante tres meses, a contar desde que la persona retrayente tiene conocimiento de la transmisión.

6. Las limitaciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo no serán de aplicación cuando la persona socia transmita sus derechos sobre la vivienda o local a sus ascendientes o descendientes, así como a las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio.

7. Cuando la cooperativa promueva vivienda de protección pública, se sujetará, en todo caso, a la normativa reguladora de este tipo de vivienda.

Sección 4.ª De las cooperativas agrarias

Artículo 134. *Objeto y finalidad social.*

1. Son cooperativas agrarias las que asocian a personas físicas, jurídicas, sociedades rurales menorquinas y comunidades de bienes, titulares de explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mixtas, y que tienen por objeto la producción, la transformación y la comercialización de los productos obtenidos por las personas socias en sus explotaciones, y/o accesoriamente, la prestación de servicios y suministros, equipos productivos y servicios

o realizar operaciones encaminadas a la mejora en cualquier área o vertiente económica o social de las explotaciones de las personas socias, de sus elementos o componentes de la cooperativa o de la vida en el medio rural.

2. Las cooperativas agrarias pueden realizar, como actividad accesoria, cualquier servicio o actividad empresarial ejercidos en común, de interés de las personas socias y de la población agraria, muy especialmente las actividades de consumo, comunidades energéticas renovables y los servicios para las personas socias y para los miembros de su entorno social y el fomento de las actividades encaminadas a la promoción y mejora de la población agraria y el medio rural. Para el cumplimiento de sus objetivos, pueden, entre otras actividades, prestar servicios para la propia cooperativa y con el personal propio, que consistan en la realización de trabajos agrarios u otros análogos en las explotaciones y a favor de las personas socias, de acuerdo con la legislación estatal aplicable.

3. Los estatutos de la cooperativa pueden exigir como requisito para adquirir y conservar la condición de persona socia un compromiso de actividad exclusiva correspondiente al objeto social de aquéllos.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 39.4 de esta ley, los estatutos deben establecer el tiempo mínimo de permanencia de las personas socias en la cooperativa, que no puede ser superior a cinco años. El incumplimiento de esta obligación no exime a la persona socia de su responsabilidad frente a terceras personas, ni de la que ha asumido con la cooperativa, de acuerdo con los estatutos sociales, por obligaciones e inversiones aprobadas y no amortizadas. Asimismo, los estatutos sociales pueden establecer que, en caso de baja, las personas socias respondan ante la cooperativa, durante un plazo que establezcan los mismos estatutos, que nunca puede ser superior a cinco años, de las inversiones aprobadas, iniciadas o finalizadas, y no amortizadas, en proporción a su actividad cooperativizada de los últimos cinco años o, en su caso, del plazo fijado a estos efectos por los estatutos o por el reglamento de régimen interno. En este sentido:

a) Esta responsabilidad no está vinculada o limitada por la aportación del capital social.

b) Esta medida no será de aplicación si el consejo rector ha considerado que la baja de la persona socia es justificada por causa de fuerza mayor.

5. Pueden acordarse nuevos compromisos de permanencia obligatorios con carácter excepcional para las personas socias cuando la asamblea general adopte acuerdos que impliquen la necesaria permanencia o la participación de estas en la actividad de la cooperativa en niveles o plazos nuevos o superiores a los previstos en los estatutos, tales como inversiones, ampliación de actividades, planes de capitalización o similares. En estos casos, las personas socias de la cooperativa o de la sección a las que afecte este acuerdo pueden solicitar la baja en la cooperativa o en la sección de que se trate. Esta baja tendrá carácter de justificada en el plazo de los cuarenta días siguientes a la adopción del acuerdo.

6. Si los estatutos lo prevén, la cooperativa puede incorporar como personas socias colaboradoras a aquellas personas, tanto físicas como jurídicas, que sin poder realizar plenamente la actividad cooperativizada colaboran en su consecución, participando en alguna o algunas actividades accesorias.

7. Los estatutos o un acuerdo de la asamblea general deben determinar el régimen de admisión y baja, así como los derechos y obligaciones de las personas socias colaboradoras, si bien el conjunto de sus votos no puede superar el treinta por ciento de los votos sociales. Las personas socias colaboradoras pueden elegir una persona representante en el consejo rector, con voz pero sin voto, nunca superior a un tercio de estas, que no puede ejercer en ningún caso los cargos de presidente o presidenta ni de vicepresidente o vicepresidenta.

8. Cuando la cooperativa tiene además personas asociadas, este límite se aplicará al conjunto de votos de dichos colectivos.

9. Las personas socias colaboradoras deben suscribir la aportación inicial al capital social que fijan los estatutos, pero no están obligadas a realizar nuevas aportaciones obligatorias al capital social, si bien la asamblea general puede autorizarlas a realizar nuevas aportaciones voluntarias. Las aportaciones al capital de las personas socias colaboradoras deben contabilizarse de forma independiente a las del resto de las personas socias.

10. Los estatutos pueden regular la forma en que las personas socias colaboradoras deben participar en la imputación de las pérdidas, así como el derecho al retorno cooperativo.

11. También pueden ser personas socias colaboradoras las cooperativas con las que se suscriba un acuerdo de colaboración intercooperativo, en las mismas condiciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo.

12. Las personas socias colaboradoras no pueden desarrollar actividades cooperativizadas en competencia con las que desarrolle la sociedad cooperativa de la que sean colaboradoras.

Sección 5.ª De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra

Artículo 135. *Objeto y finalidad social.*

Son cooperativas de explotación comunitaria de la tierra las que asocian personas titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles susceptibles de explotación agraria, que ceden estos derechos a la cooperativa y que prestan o no sus servicios en ella. También pueden asociar otras personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, prestan servicios para la explotación en común de los bienes cedidos por las personas socias y de los otros que posea la cooperativa por cualquier título, así como desarrollar las actividades recogidas en el artículo 134 de esta ley, todo ello encaminado a la mejora en cualquier área o vertiente económica o social de todas las explotaciones bajo el amparo de la cooperativa, de sus elementos o componentes, de la misma cooperativa o de la vida en el medio rural.

Artículo 136. *Régimen de las personas socias.*

1. Pueden ser personas socias de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra:

a) Las personas físicas, jurídicas, sociedades rurales menorquinas y comunidades de bienes, titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierra u otros bienes inmuebles susceptibles de explotación agraria que cedan estos derechos a la cooperativa, prestando o no servicios en ella, y que, en consecuencia, tienen simultáneamente la condición de personas socias que ceden el disfrute de bienes a la cooperativa, y de socias trabajadoras, o únicamente la primera.

b) Las personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, presten servicios en ella. Estas tienen únicamente la condición de socias trabajadoras.

2. Es de aplicación a las personas socias trabajadoras de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, que ceden o no simultáneamente el disfrute de bienes a la cooperativa, las normas establecidas en esta ley para las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado, con las excepciones contenidas en esta sección.

3. El número de horas por año realizadas por las personas trabajadoras con contrato de trabajo por cuenta ajena no puede superar los límites establecidos en el artículo 116 de esta ley.

Artículo 137. *Cesión del uso y del aprovechamiento de bienes.*

1. Los estatutos deben establecer el tiempo mínimo de permanencia en la cooperativa de las personas socias en la condición que ceden el uso y el aprovechamiento de bienes, que no puede ser superior a quince años.

2. Habiendo cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el apartado 1 de este artículo, si los estatutos lo prevén, pueden establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, por plazos superiores a cinco años.

Estos plazos se aplican automáticamente, a no ser que la persona socia comunique su decisión de ser declarada baja, con una anticipación mínima de seis meses a la finalización del plazo de permanencia obligatoria respectiva.

En todo caso, el plazo para reembolsar las aportaciones al capital social debe empezar a computarse desde la fecha en que acabe el último plazo de permanencia obligatoria.

3. Aunque, por cualquier causa, la persona socia cese en la cooperativa en la condición que cede el disfrute de bienes, la cooperativa puede conservar los derechos de uso y aprovechamiento que fueron cedidos por la persona socia por el tiempo que falte para acabar el período de permanencia obligatoria de esta en la cooperativa. La cooperativa, si hace uso de esta facultad, debe abonar en compensación a la persona socia cesante la renta media de la zona de los bienes citados.

4. La persona arrendataria y el resto de personas titulares de un derecho de disfrute pueden ceder el uso y el aprovechamiento de los bienes por el plazo máximo de duración de su contrato o título jurídico, sin que ello sea causa de desahucio o de resolución del mismo.

En este supuesto la cooperativa puede dispensar del cumplimiento del plazo estatutario de permanencia obligada siempre que la persona titular de los derechos de uso y aprovechamiento se comprometa a cederlos por el tiempo que comprenda su título jurídico.

5. Los estatutos deben señalar el procedimiento para obtener la valoración de los bienes susceptibles de explotación en común.

6. Ninguna persona socia puede ceder a la cooperativa el usufructo de tierras o de otros bienes inmuebles que excedan del tercio del valor total de los integrantes a la explotación, a no ser que se trate de entes públicos o sociedades, en cuyo capital social los entes públicos participen mayoritariamente.

7. Los estatutos pueden regular el régimen de obras, mejoras y servidumbres que puedan afectar a los bienes, cuyo disfrute ha sido cedido y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria de los mismos. La regulación estatutaria comprende el régimen de indemnizaciones que sea procedente a consecuencia de estas obras, mejoras y servidumbres. Si los estatutos lo prevén y la persona socia que cede el disfrute tiene titularidad suficiente para autorizar la modificación, no puede oponerse a la realización de la obra o mejora o a la constitución de la servidumbre. Cuando sea necesario para el aprovechamiento normal del bien afectado, la servidumbre debe mantenerse, aunque la persona socia cese en la cooperativa o el inmueble cambie de titularidad, siempre que esta circunstancia se haya hecho constar en el documento de constitución de la servidumbre. En todo caso, es de aplicación la facultad de variación recogida en el párrafo segundo del artículo 545 del Código Civil.

Para adoptar acuerdos relativos a lo que establece este punto, es necesario que la mayoría prevista en el artículo 57 de esta ley comprenda el voto favorable de las personas socias que representen, al menos, el cincuenta por cien de la totalidad de los bienes, cuyo uso y disfrute hayan sido cedidos a la cooperativa.

8. Los estatutos pueden establecer normas por las que las personas socias que hayan cedido a la cooperativa el uso y el aprovechamiento de bienes, queden obligadas a no transmitir a terceras personas derechos sobre estos bienes que impidan el del uso y aprovechamiento de los mismos por la cooperativa durante el tiempo de permanencia obligatoria de la persona socia.

9. La persona socia que sea baja obligatoria o voluntaria en la cooperativa, calificada de justificada, puede transmitir sus aportaciones al capital social de la cooperativa a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si estas personas son socias o adquieren tal condición en el plazo de tres meses desde la baja de aquella.

Artículo 138. *Régimen económico.*

1. Los estatutos deben fijar la aportación obligatoria mínima al capital social por ser persona socia, distinguiendo la que debe realizar en su condición que cede el disfrute de bienes y en la de persona socia trabajadora.

2. La persona socia que, teniendo la doble condición de que cede el disfrute de bienes y de persona socia trabajadora, sea declarada baja en una, tiene derecho al reembolso de las aportaciones realizadas en función de la condición en la que cesa en la cooperativa, sea esta la que cede bienes o la de socia trabajadora.

3. La persona socia, en su condición de persona socia trabajadora, percibe anticipos laborales, de acuerdo con lo que se establece para las cooperativas de trabajo asociado.

En su condición de que cede el uso y aprovechamiento de bienes a la cooperativa percibe por esta cesión la renta usual en la zona para fincas análogas. Las cantidades percibidas por los anticipos laborales y las rentas lo son a cuenta de los resultados finales, en el ejercicio de la actividad económica de la cooperativa.

A efectos de lo que establece el artículo 92.2.a) de esta ley, tanto los anticipos laborables como las rentas citadas tienen la consideración de gastos deducibles.

4. Los retornos cooperativos deben acreditarse a las personas socias de acuerdos con las siguientes normas:

a) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes incluidos en la explotación por títulos diferentes de la cesión a la cooperativa de su disfrute por las personas socias deben imputarse a quien tenga la condición de persona socia trabajadora, de acuerdo con las normas establecidas para las cooperativas de trabajo asociado.

b) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes, cuyo disfrute haya sido cedido por las personas socias a la cooperativa, deben imputarse a las socias en proporción con su respectiva actividad cooperativa, en los términos que se señalan a continuación:

b.1) La actividad consistente en la cesión a favor de la cooperativa del disfrute de las fincas debe ser valorada necesariamente en el momento de la cesión.

b.2) La actividad consistente en la prestación de trabajo por la persona socia debe ser valorada de acuerdo con el salario del convenio vigente para su puesto de trabajo, aunque haya percibido anticipos laborables de cuantía diferente.

5. La imputación de las pérdidas debe realizarse de acuerdo con las normas establecidas en el apartado 4 de este artículo.

No obstante, si la explotación de los bienes, cuyo disfrute ha sido cedido por las personas socias da lugar a pérdidas, las que corresponden a la actividad cooperativizada de prestación de trabajo sobre los bienes citados deben imputarse completamente a los fondos de reserva y, en su defecto, a las personas socias en su condición de quien cede el disfrute de bienes, en la cuantía necesaria para garantizar a las personas socias trabajadoras una compensación mínima igual al setenta por cien de las retribuciones satisfechas en la zona por un trabajo igual y, en todo caso, no inferior al importe del salario mínimo interprofesional.

Sección 6.ª De las cooperativas de servicios

Artículo 139. *Objeto.*

1. Son cooperativas de servicios las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de explotaciones industriales o de servicios y a profesionales o artistas que ejerzan su actividad por cuenta propia y que tienen por objeto prestar suministros y servicios, producir bienes y realizar operaciones encaminadas a la mejora económica y técnica de las actividades profesionales o de las explotaciones de las personas socias.

2. No podrá ser clasificada como cooperativa de servicios aquélla en la que las personas socias y en cuyo objeto concurran circunstancias o peculiaridades que permitan clasificarla de acuerdo con lo establecido en otra de las secciones de este capítulo.

Sección 7.ª De las cooperativas del mar

Artículo 140. *Objeto y finalidad social.*

1. Son cooperativas del mar las que asocian a pescadores, armadores de embarcaciones, cofradías, organizaciones de productores pesqueros, titulares de viveros y, en general, a personas físicas o jurídicas titulares de explotaciones dedicadas a actividades pesqueras, y a profesionales por cuenta propia de dichas actividades, y que tienen por objeto prestar suministros y servicios, así como realizar operaciones, encaminadas a la mejora económica, técnica o social de las actividades profesionales, de las explotaciones de las personas socias, de la propia cooperativa y del medio marino.

2. Para cumplir su objeto social, las cooperativas del mar pueden desarrollar, además de las actividades de ese objeto determinadas en los estatutos, aquellas otras que sean

presupuesto, consecuencia, complemento o instrumento para la mejora económica, técnica, laboral, ecológica o social de la cooperativa, de las explotaciones de las personas socias, de sus elementos, de las actividades profesionales o del medio marino.

3. El ámbito de esta clase de cooperativas debe fijarse estatutariamente.

Sección 8.ª De las cooperativas de transporte

Artículo 141. *Objeto.*

1. Estas cooperativas tienen por objeto organizar o prestar servicios de transporte o bien realizar actividades que posibiliten este cumplimiento, así como para aquellas actividades que, de conformidad con su fórmula cooperativa, estén expresamente facultadas por la Ley 16/1987, de 30 de julio, de ordenación de transportes terrestres.

2. Podrán adoptar las siguientes formas:

a) Cooperativa de trabajo asociado o de transportes propiamente dicha, que agrupa transportistas, conductores o conductoras u otro personal, a fin de llevar a cabo el objeto social.

A estas cooperativas les será aplicable la regulación de las cooperativas de trabajo asociado.

Los estatutos sociales podrán establecer que todas o parte de las aportaciones, tanto obligatorias como voluntarias, tengan que consistir en una aportación dineraria, en la aportación de algún vehículo de las características que fije la cooperativa o en la posibilidad de aportación indistinta de cualquiera de las opciones anteriores. En el caso de aportaciones de algún vehículo, su tratamiento será el que establece la presente ley para las aportaciones no dinerarias. En caso de baja de la persona socia, el reembolso de las aportaciones en vehículos se hará mediante la devolución del vehículo y el fondo de amortización a él aplicado. Así mismo, los estatutos podrán establecer que los gastos, a los cuales se refiere el artículo 92 de esta ley, se imputen a cada vehículo que los haya generado, así como los ingresos, generando de este modo una unidad de explotación en cada vehículo, susceptible de ser adscrito al socio o socia que haya aportado el mismo.

Estas cooperativas tendrán que permitir la entrada de nuevos socios y socias cuando durante más de dos años consecutivos hayan venido proporcionando, de forma continuada, servicios a otras personas transportistas no socias.

b) Cooperativa de servicios o de transportistas que tiene por objeto facilitar la actividad empresarial haciendo tareas como organizar transporte, administración y talleres.

c) Cooperativa de transporte mixta, que podrá incluir personas socias exclusivamente de servicio y otras que, no disponiendo de título de transportista, puedan ejercer la actividad con vehículos propios de la cooperativa o aportados por la persona socia.

Sección 9.ª De las cooperativas de seguros

Artículo 142. *Normativa aplicable.*

Son cooperativas de seguros las que ejercen la actividad aseguradora en los ramos y con los requisitos establecidos en la legislación del seguro y, con carácter supletorio, en la Ley de cooperativas.

Sección 10.ª De las cooperativas sanitarias

Artículo 143. *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas sanitarias las que desarrollan su actividad en el área de la salud y pueden estar constituidas por los prestadores de la asistencia sanitaria, por sus destinatarios o por unos y otros. Pueden realizar también actividades complementarias y conexas incluso de tipo preventivo, general o para grupos o colectivos determinados.

2. A las cooperativas sanitarias les serán de aplicación las normas establecidas en esta ley para las de trabajo asociado o para las de servicios, según proceda, cuando las personas socias sean profesionales de la medicina. Cuando las personas socias sean las destinatarias de la asistencia sanitaria se aplicarán a la sociedad las normas sobre cooperativas de

personas consumidoras y usuarias. Cuando se den las condiciones previstas en el artículo 151 de esta ley, se aplicará la normativa sobre cooperativas integrales. Si estuvieran organizadas como empresas aseguradoras, se ajustarán, además, a la normativa citada en el artículo 142 de esta ley.

Cuando por imperativo legal no puedan desarrollar la actividad aseguradora, ésta será realizada por sociedades mercantiles que sean propiedad, al menos mayoritaria, de las cooperativas sanitarias. A los resultados derivados de la participación de las cooperativas sanitarias en estas sociedades mercantiles les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 92.3 de esta ley.

3. Cuando una cooperativa de segundo grado integre al menos una cooperativa sanitaria, aquélla podrá incluir en su denominación el término «sanitaria».

Sección 11.ª De las cooperativas de enseñanza

Artículo 144. *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas de enseñanza las que desarrollan actividades docentes, en distintos niveles y modalidades. Pueden realizar también, como complementarias, actividades extraescolares y conexas, así como prestar servicios que faciliten las actividades docentes.

2. A las cooperativas de enseñanza les serán de aplicación las normas establecidas en esta ley para las cooperativas de personas consumidoras y usuarias, cuando asocien a los padres de los alumnos, a sus representantes legales o a los propios alumnos.

3. Cuando la cooperativa de enseñanza asocie a profesores y a personal no docente y de servicios, le serán de aplicación las normas de esta ley que regulan las cooperativas de trabajo asociado.

Sección 12.ª De las cooperativas de crédito

Artículo 145. *Objeto y normas aplicables.*

1. Cuando las cooperativas tengan por objeto atender las necesidades de financiación de las personas socias y de terceras personas mediante el ejercicio de las actividades propias de las entidades de crédito, se denominarán «cooperativas de crédito».

2. Las cooperativas de crédito podrán realizar toda clase de operaciones activas, pasivas y de servicios a las demás entidades de crédito, atendiendo preferentemente a las necesidades financieras de las personas socias, a fin de cumplir mejor sus fines cooperativos.

3. Las cooperativas de crédito se regularán por las normas especiales de esta sección y por las demás disposiciones generales de la presente ley, sin perjuicio de las normas básicas del Estado ni de las autonómicas que les sean de aplicación.

4. Pueden adoptar la denominación de «caja rural» las sociedades cooperativas de crédito que tengan como actividad principal la prestación de servicios financieros en el medio rural.

Artículo 146. *Constitución.*

La solicitud de constitución de una cooperativa de crédito debe estar suscrita por un grupo de promotores del que deben formar parte, al menos, cinco personas jurídicas que desarrollen la actividad propia de su objeto social de forma ininterrumpida desde al menos dos años antes de la fecha de constitución, o por personas físicas, de acuerdo con la normativa estatal aplicable.

Para constituir una caja rural, el grupo promotor incluirá, al menos, dos cooperativas, una de las cuales será agraria, o cincuenta socias personas físicas titulares de explotaciones agrarias.

Artículo 147. *Régimen económico.*

1. Las aportaciones iniciales al capital social de la cooperativa se realizarán en efectivo metálico y se desembolsarán, al menos un cincuenta por ciento, en el momento de la constitución, y el resto, en el plazo máximo de dos años, o antes, si lo exige el cumplimiento

del coeficiente de solvencia. El capital social mínimo debe estar completamente desembolsado en todo caso.

Dichas aportaciones se acreditarán en títulos nominativos, de los que cada persona socia poseerá al menos uno. Los estatutos deben determinar el valor nominal de cada título, así como el número mínimo de títulos que deben poseer las personas socias, según la naturaleza jurídica y el compromiso de actividad que han asumido dentro de los límites que se establecen en el apartado 2 de este artículo. Todos los títulos deben tener el mismo valor nominal.

2. El importe total de las aportaciones de cada socio no podrá exceder del veinte por ciento del capital social cuando se trate de una persona jurídica y del dos y medio por ciento cuando se trate de una persona física. En ningún caso el conjunto de personas jurídicas que no tengan la condición de sociedad cooperativa podrá poseer más del cincuenta por ciento del capital social.

3. No se abonarán intereses por las aportaciones al capital social cuando el resultado del ejercicio económico, después de haber computado, en su caso, las pérdidas de ejercicios anteriores, no haya sido positivo y no haya reservas a libre disposición suficientes para satisfacerlos, salvo autorización del órgano o la entidad competente según la legislación estatal y de informe favorable del órgano autonómico competente en materia de cooperativas.

4. Las aportaciones al capital social deben reembolsarse a las personas socias sólo cuando no se produzcan una cobertura insuficiente del capital social obligatorio, reservas y coeficiente de solvencia. Tampoco podrán practicarse reembolsos durante los cinco primeros años, a contar desde la constitución de la cooperativa, salvo que legal o reglamentariamente se haya previsto la posibilidad de autorización expresa.

5. De conformidad con la normativa estatal aplicable, las cooperativas de crédito podrán realizar operaciones activas con terceras personas no socias hasta un máximo del cincuenta por ciento de sus recursos totales. En este porcentaje no se computarán las operaciones realizadas por las cooperativas de crédito con las personas socias de las cooperativas asociadas, las de colocación de los excesos de tesorería en el mercado interbancario, ni la adquisición de valores y activos financieros de renta fija que puedan adquirirse para cubrir los coeficientes legales o para colocar los excesos de tesorería.

6. Lo dispuesto en este artículo debe entenderse de conformidad con lo establecido en la legislación estatal aplicable.

Artículo 148. *Control e inspección.*

1. Con independencia de lo que establece al respecto la legislación estatal, las cooperativas de crédito están sometidas a las normas generales que regulen las facultades de ordenación, control, inspección y disciplina que sobre ellas procedan a las autoridades de orden económico de la administración, por su carácter de entidades de crédito.

2. Las líneas básicas de la aplicación del fondo destinado a educación y promoción acordadas por la asamblea general de la cooperativa deben someterse a aprobación de la consejería competente en materia de cooperativas, que debe requerir el informe previo de la consejería competente en materia de política financiera y, en el caso de las cajas rurales, además, el de la consejería competente en materia de agricultura.

Sección 13.ª De las cooperativas de iniciativa social

Artículo 149. *Objeto y normas aplicables.*

1. Serán calificadas cooperativas de iniciativa social aquellas que sin ánimo de lucro y con independencia de su clase, tienen por objeto social la prestación de servicios relacionados con:

1.1 Servicios sociales:

a) Familia.
b) Niñez y adolescencia.
c) Personas mayores.
d) Personas con discapacidad.

e) Mujer.
f) Minorías étnicas e inmigración.
g) Otros grupos o sectores en los que se puedan manifestar situaciones de riesgo o exclusión social.

1.2 Salud: Alcohólicos y toxicómanos.
1.3 Juventud: Protección de la juventud.
1.4 Educación: Educación especial.

2. En el supuesto de que el objeto social de la cooperativa incluya, además, actividades distintas a las propias de la iniciativa social, aquéllas deben ser accesorias y subordinadas a éstas. La cooperativa debe llevar una contabilidad separada para uno y para otro tipo de actividades.
3. A las cooperativas de iniciativa social se les aplicarán las normas relativas a la clase de cooperativa a la que pertenezcan. Para ser calificada e inscrita como cooperativa de trabajo asociado de iniciativa social, debe hacer constar expresamente en los estatutos la ausencia de ánimo de lucro. A tal fin debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Los resultados positivos que se produzcan en un ejercicio económico no pueden ser distribuidos entre las personas socias.
b) Las aportaciones de las personas socias al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no pueden devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de su posible actualización.
c) El carácter gratuito del desempeño de los cargos del consejo rector, sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes por los gastos en que puedan incurrir los consejeros y las consejeras en el desempeño de sus funciones.
d) Los anticipos societarios y las retribuciones de las personas trabajadoras por cuenta ajena no pueden superar el ciento cincuenta por ciento de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector.
e) El incumplimiento de cualquiera de los anteriores requisitos determina la pérdida de la condición de cooperativa de iniciativa social y debe pasar a regirse plenamente por lo que se dispone con carácter general para las cooperativas de trabajo asociado.

4. Estas cooperativas deben expresar además en su denominación la indicación «iniciativa social», con carácter previo a la calificación y a la inscripción en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears.
5. La Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears debe considerar estas cooperativas entidades sin fines lucrativos a todos los efectos. También tiene que considerar a estas cooperativas entidades del tercer sector siempre que cumplan con el que dispone el artículo 4 de la Ley 3/2018, de 29 de mayo, del tercer sector de acción social.
6. Las entidades y los organismos públicos pueden participar en calidad de socios en la forma en que estatutariamente pueda establecerse.

Sección 14.ª De las cooperativas de inserción social

Artículo 150. *Objeto y normas aplicables.*

1. Se llaman cooperativas de inserción social las que, sin ánimo de lucro y con independencia de su clase, tienen por objeto atender a sus personas miembros, pertenecientes a colectivos de personas con discapacidades físicas o psíquicas, menores y ancianos con carencias familiares y económicas, y cualquier otro grupo o minoría socialmente excluidos, facilitándoles su integración plena en la sociedad.
2. Pueden ser personas socias de estas cooperativas las personas indicadas en el apartado 1 anterior, así como sus tutores, personal técnico, profesional y de atención, y entidades públicas y privadas.
3. Las personas socias con discapacidad pueden estar representadas en los órganos sociales por quienes tengan atribuida su representación legal.

4. Los estatutos deben regular necesariamente el funcionamiento de estas cooperativas, incorporando de una forma especial las potencialidades de los valores cooperativos para la consecución de su finalidad social.

5. Para ser calificada e inscrita como cooperativa de inserción social debe hacer constar expresamente en sus estatutos la ausencia de ánimo de lucro.

6. A todos los efectos, la Administración pública de la comunidad autónoma de las Illes Balears considera estas cooperativas como entidades sin fines lucrativos. También tiene que considerar estas cooperativas entidades del tercer sector siempre que cumplan con lo que dispone el artículo 4 de la Ley 3/2018, de 29 de mayo, del tercer sector de acción social.

7. Serán de aplicación, para estas cooperativas, las normas de la presente ley relativas a la clase de cooperativas a las que pertenecen.

Sección 15.ª De las cooperativas integrales

Artículo 151. *Objeto y normas aplicables.*

Se denominan cooperativas integrales aquéllas que, con independencia de la clase, su actividad cooperativizada es doble o plural, cumpliendo las finalidades sociales propias de diversas clases de cooperativas en una misma sociedad, de acuerdo con sus estatutos y cumpliendo lo que se regula para cada una de sus actividades. En dichos casos, el objeto social es plural y se beneficia del tratamiento legal que le corresponde para el cumplimiento de estos fines.

En los órganos sociales de las cooperativas integrales debe haber siempre representación de las actividades integradas en la cooperativa. Los estatutos pueden reservar el cargo de presidente o presidenta o vicepresidente o vicepresidenta a una determinada modalidad de personas socias.

CAPÍTULO XI

De las cooperativas de segundo grado y los grupos cooperativos

Artículo 152. *Objeto de las cooperativas de segundo grado.*

1. Las cooperativas de segundo grado tienen por objeto la intercooperación, la integración económica o la integración empresarial de las entidades miembros, con la extensión o el alcance que establezcan los respectivos estatutos.

2. Asimismo, podrán organizarse como cooperativas de segundo grado las entidades jurídicas que asocien a personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, incluidas las PYME, los municipios y otras autoridades locales, que participen en la generación, la distribución, el suministro, el consumo, la agregación, el almacenamiento de energía, incluida la renovable, la prestación de servicios de eficiencia energética o actividades similares o complementarias propias de una comunidad energética local, cuyo objetivo principal consista en ofrecer beneficios medioambientales, económicos o sociales a sus personas socias o a la localidad o zona local o isla en la que desarrolla su actividad.

3. Cuando la cooperativa de segundo grado se constituya con el fin de integrar empresas, podrá incluir la expresión «grupo cooperativo» en su denominación.

4. Los estatutos sociales de las cooperativas de segundo grado, cuando se constituyan como grupo cooperativo, deben determinar:

a) Las áreas de actividad empresarial integradas, las bases para el ejercicio de la dirección unitaria del grupo y las características de estas áreas.

b) Las materias respecto a las cuales las propuestas de las entidades socias son de carácter indicativo y no vinculante para la cooperativa de segundo grado. En este sentido, se entienden transferidas a la cooperativa de segundo grado todas las facultades directamente relacionadas con su objeto social, que no hayan sido estatutariamente excluidas, y tienen prioridad los acuerdos y las instrucciones de la misma frente a las decisiones de las entidades agrupadas.

Artículo 153. *Socias.*

Pueden ser socias de una cooperativa de segundo grado las cooperativas de primer grado, las personas socias de trabajo o con otro vínculo y toda entidad o persona jurídica, pública o privada, que se incorporen en las mismas condiciones que en el resto de cooperativas. En todo caso, las cooperativas que son socias tienen en todo momento y en todos los órganos, como mínimo, más de la mitad de los votos sociales.

Artículo 154. *Características.*

1. Las cooperativas de segundo grado pueden convertirse en cooperativas de primer grado mediante el procedimiento establecido por la presente ley para las modificaciones de los estatutos.
2. Las cooperativas que concentran sus empresas por fusión o por constitución de cooperativas de segundo grado gozan de todos los beneficios otorgados por la legislación sobre agrupación y concentración de empresas.
3. Los retornos cooperativos que perciban las cooperativas socias de las de segundo grado, así como los intereses que devenguen sus aportaciones al capital social y los derivados de la financiación voluntaria, tendrán la consideración de excedente cooperativo.
4. En caso de disolución de una cooperativa de segundo grado la distribución del haber líquido se ha de hacer de acuerdo con lo que establece el artículo 113.1.d) de esta ley.

Artículo 155. *Normativa aplicable.*

En todo lo no establecido en este capítulo, se aplicarán a las cooperativas de segundo grado las disposiciones de carácter general establecidas por la presente ley o las disposiciones sectoriales que les sean de aplicación.

Artículo 156. *Grupos cooperativos.*

1. Se entiende por grupo cooperativo a efectos de esta ley el conjunto formado por diversas sociedades cooperativas de cualquier clase, que tiene por objeto la definición de políticas empresariales y su control, la planificación estratégica de la actividad de las personas socias y la gestión de los recursos y las actividades comunes. Tendrá que incluir en su denominación, «grupo cooperativo».
2. Los estatutos del grupo cooperativo deben determinar las facultades de administración y gestión que debe tener su entidad jefe de grupo, cuyas instrucciones son de obligado cumplimiento para las cooperativas agrupadas, de forma que se produce una unidad de decisión en el ámbito de las facultades citadas.
3. La emisión de instrucciones puede afectar a diferentes ámbitos de gestión, administración o gobierno, entre las que se pueden incluir:

a) El establecimiento en las cooperativas de base, de normas estatutarias o reglamentarias comunes.
b) El establecimiento de relaciones asociativas entre las cooperativas de base.
c) El compromiso de aportación periódica de recursos calculados en función de su respectiva evolución empresarial o cuenta de resultados.

4. Los compromisos generales asumidos ante el grupo deben formalizarse por escrito, sea en los estatutos de la entidad jefe de grupo, si es sociedad cooperativa, o mediante otro documento contractual. Se incluirá su duración si ésta es limitada, el procedimiento para modificarlo y para separar una cooperativa y el ejercicio de las facultades que se acuerda atribuir a la entidad jefe de grupo. La modificación, la ampliación o la resolución de los compromisos indicados puede efectuarse, si así se ha establecido, mediante acuerdo del órgano máximo de la entidad jefe de grupo. El documento contractual debe elevarse a escritura pública.
5. El acuerdo de integración en un grupo cooperativo se anotará en la hoja correspondiente de cada sociedad cooperativa en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears.

6. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen directamente con terceras personas las sociedades cooperativas integradas en el grupo no afectará al grupo ni a las demás cooperativas que lo integren.

CAPÍTULO XII

De las microcooperativas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 157. *Concepto de microcooperativa.*

La microcooperativa es aquella sociedad cooperativa de primer grado, perteneciente exclusivamente a la clase de las de trabajo asociado y a la de las de explotación comunitaria de la tierra, cuyo régimen jurídico se regula en virtud de este capítulo XII.

Artículo 158. *Límites al número de personas socias.*

1. Las microcooperativas de trabajo asociado estarán integradas por un mínimo de dos y un máximo de diez personas socias trabajadoras incorporadas de forma indefinida, a jornada completa o a jornada parcial.
2. Las microcooperativas de explotación comunitaria de la tierra estarán integradas por un mínimo de dos y un máximo de diez personas socias que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 135 de esta ley.

Sección 2.ª Constitución e inscripción

Artículo 159. *Constitución.*

1. Pueden constituirse como microcooperativas tanto las sociedades cooperativas de nueva constitución como aquellas ya constituidas a la entrada en vigor de la presente ley que cumplan los requisitos establecidos en la misma y que adapten sus estatutos sociales.
Igualmente, pueden constituirse como microcooperativas las sociedades mercantiles.
2. La constitución de una microcooperativa de nueva creación, la adaptación de los estatutos sociales de una sociedad cooperativa constituida conforme a lo que dispone esta ley o la transformación de una sociedad no cooperativa en una microcooperativa, requerirá la atribución expresa de la calidad de microcooperativa por parte de las personas promotoras o del órgano social correspondiente.
3. La constitución, la adaptación o la transformación de otra entidad en microcooperativa de trabajo asociado o de explotación comunitaria de la tierra requerirá escritura pública e inscripción en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears. En virtud de la inscripción, la microcooperativa de nueva constitución adquirirá personalidad jurídica.
4. A estos efectos, el Registro de Cooperativas de las Illes Balears llevará una sección diferenciada dentro del propio registro de inscripción de sociedades microcooperativas, en la que tendrán que constar los datos de identificación en los términos previstos para las cooperativas en el Decreto 65/2006, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de las Illes Balears.
5. Las sociedades cooperativas de trabajo asociado y las de explotación comunitaria de la tierra constituidas, que reuniendo los requisitos establecidos en la presente norma quieran adoptar la forma de microcooperativa, deben adaptar sus estatutos a las prescripciones de este capítulo.
6. La consejería competente en materia de cooperativas aprobará un modelo orientativo de estatutos sociales de microcooperativa de trabajo asociado o de explotación comunitaria de la tierra, que se pondrá a disposición de las personas interesadas en su constitución. Este modelo incorporará las diferentes variantes por las que, en función de lo previsto en esta ley, se pueda optar para la configuración del órgano de gobierno, gestión y representación.
7. La utilización del modelo orientativo de estatutos sociales sin introducir modificaciones supondrá la tramitación abreviada del expediente, con la consiguiente exención del trámite

de calificación previa de dichos estatutos. En tal caso, el plazo de calificación e inscripción de la escritura de constitución no será superior a quince días.

8. Esta tramitación abreviada sólo será de aplicación si la escritura de constitución de la microcooperativa reúne los requisitos establecidos en el artículo 18 de esta ley, y contiene unos estatutos sociales conforme a los modelos puestos a disposición de las personas promotoras de las microcooperativas.

9. En caso de que no se utilice el modelo orientativo de los estatutos, la inscripción de la microcooperativa se efectuará por el procedimiento ordinario previsto en el artículo 21 de esta ley, en relación con los artículos 20 y siguientes del Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de las Illes Balears, aprobado por el Decreto 65/2006, de 14 de julio.

10. En caso de que no se reúnan los requisitos legales o los contenidos en el modelo orientativo, se requerirá a las personas interesadas para que subsanen las deficiencias en un plazo de diez días, con la advertencia de que, si no lo hacen así, se entenderá que desisten de la solicitud y con suspensión del plazo para resolver por el tiempo que transcurra hasta la enmienda requerida o por el transcurso del plazo concedido.

11. En caso de que se produzca la denegación de la inscripción por incumplirse alguno de los requisitos contenidos en el modelo orientativo o por desistimiento, se notificará a las partes en el plazo señalado, indicando los motivos por los que se deniega o se declara el desistimiento y los recursos que se puedan interponer. Si no existe resolución expresa del registro en el plazo de quince días, teniendo en cuenta las eventuales suspensiones del mismo, la solicitud se entenderá estimada por silencio positivo.

Artículo 160. *Denominación.*

1. La denominación de estas entidades tiene que incluir la expresión «sociedad microcooperativa» o su abreviatura «s. microcoop.».

2. En caso de que sea una cooperativa ordinaria la que se transforme en microcooperativa, deberá solicitar al Registro de Cooperativas de las Illes Balears la modificación de su denominación para adaptarse a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 161. *Duración máxima de la microcooperativa.*

Las microcooperativas tendrán esta consideración durante un período de siete años a contar desde la fecha de adquisición de su personalidad jurídica. Transcurrido el plazo mencionado, tendrán que contar con tres personas socias como mínimo y no se les aplicará este capítulo.

Artículo 162. *Adaptación de los estatutos sociales como cooperativa.*

1. Si, en el período máximo de siete años previsto en el artículo anterior, la microcooperativa de trabajo asociado supera el número máximo de personas socias trabajadoras sin que se restablezca dicho límite en un plazo de seis meses, adaptará sus estatutos sociales al régimen general de las cooperativas, regulado en esta ley en su título I, de los capítulos I al IX. En el caso de cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, esta disposición será de aplicación para todo tipo de personas socias.

2. Cumplido el plazo de siete años desde la adquisición de la personalidad jurídica, las microcooperativas tendrán que certificar ante la consejería competente en materia de cooperativas su adecuación al régimen general de las cooperativas, en un plazo de seis meses.

3. El acuerdo de adaptación de los estatutos será adoptado por la asamblea general y será suficiente el voto a favor de la mitad más una de las personas socias presentes y representadas.

4. Transcurrido el plazo de seis meses indicado en los apartados 1 y 2 de este artículo sin que los estatutos se hayan adaptado al régimen general de las cooperativas, la microcooperativa quedará disuelta de pleno derecho y entrará en período de liquidación, sin perjuicio de que acuerde expresamente su transformación en cooperativa, previo acuerdo de la asamblea general.

Sección 3.ª Normas de funcionamiento y órganos sociales

Artículo 163. *Régimen social.*

1. Los órganos sociales con los que debe contar necesariamente cada microcooperativa son la asamblea general, donde debe integrarse la totalidad de las personas socias, y el consejo rector, que es el órgano de gobierno, gestión y representación.

2. A las microcooperativas que únicamente cuenten con dos personas socias les serán de especial aplicación, mientras permanezcan en esta situación, las siguientes disposiciones:

a) Todos los acuerdos sociales que requieran mayoría de personas socias o de votos se tendrán que adoptar con el voto favorable de las dos únicas personas socias.

b) Podrán constituir el consejo rector con sólo dos miembros que, necesariamente, se distribuirán los cargos de presidente o presidenta y secretario o secretaria.

c) El plazo de duración de los cargos será de cuatro años y, transcurrido este período, tendrán que ser reelegidos o se tendrá que hacer un nuevo nombramiento.

d) No necesitarán constituir la comisión de recursos.

e) Se podrá encomendar la liquidación de estas cooperativas a una o a las dos personas socias liquidadoras.

3. Se fomentará una presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición de los órganos colegiados, siempre que sea posible, tal y como establece la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Artículo 164. *Aportaciones sociales.*

El importe total de las aportaciones de cada persona socia al capital social no puede superar el cincuenta por ciento. Las aportaciones obligatorias iniciales que las microcooperativas pueden exigir a los trabajadores y las trabajadoras por cuenta ajena para incorporarse como personas socias trabajadoras deben ser como máximo equivalentes, para cada una de estas clases de personas socias, al total de las aportaciones obligatorias efectuadas por la última persona socia trabajadora incorporada a la entidad, con las actualizaciones oportunas. En cualquier caso, estas actualizaciones no podrán ser superiores a las que resulten de la aplicación de los índices de precios de consumo de las Illes Balears publicados por el Instituto Nacional de Estadística desde que dichas aportaciones se hayan realizado. En el caso de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, esta disposición debe aplicarse a cualquier tipo de persona socia.

Artículo 165. *Límites a la contratación de personal por cuenta ajena.*

Durante un plazo de siete años a contar desde la fecha de adquisición de la personalidad jurídica, el número de trabajadores y trabajadoras por cuenta ajena con contrato indefinido de la microcooperativa no podrá exceder de cinco, salvo que por necesidades objetivas de la empresa se vea obligada a superar esta cifra por un período que no exceda de tres meses. Para poder superar el citado plazo, se tendrán que comunicar las contrataciones a la consejería competente en materia de cooperativas, indicar motivadamente la causa de estas contrataciones y el plazo total durante el cual se superará el número máximo de trabajadores y trabajadoras mencionado, que no podrá exceder de otros tres meses.

CAPÍTULO XIII

Convenios intercooperativos y otras formas de colaboración económica de las cooperativas

Artículo 166. *Convenios intercooperativos.*

1. Las cooperativas pueden suscribir con otras cooperativas convenios o acuerdos intercooperativos para el cumplimiento de sus objetos sociales. En virtud de estos convenios o acuerdos, la cooperativa y sus socios pueden realizar operaciones de suministro, entrega de productos o servicios a las demás cooperativas firmantes del acuerdo o convenio, sin

más restricción que las que puedan derivarse de la singularidad o la complejidad de las operaciones cooperativizadas ofertadas, de los estatutos sociales o de las disposiciones legales. Estas operaciones tendrán la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con las personas socias.

2. Las cooperativas que dispongan de web corporativa, en los términos establecidos en esta ley, deben hacer públicos los convenios y acuerdos intercooperativos que suscriban con otras cooperativas. Las que no dispongan de web corporativa deben hacer públicos los convenios en el tablón de anuncios de su domicilio social, sin perjuicio de que puedan arbitrar otras fórmulas de publicidad que consideren adecuadas para informar a las personas socias.

Artículo 167. *Otras formas de colaboración económica.*

En el cumplimiento de su actividad, las cooperativas pueden vincularse a terceras personas mediante los acuerdos, los convenios, los pactos o los contratos que no sean contrarios a la legislación vigente.

TÍTULO II

De la Administración Pública y de las sociedades cooperativas

CAPÍTULO I

Del fomento del cooperativisimo

Artículo 168. *Principio general.*

La comunidad autónoma de las Illes Balears, en aplicación del artículo 129.2 de la Constitución Española, debe asumir como materia de interés público la promoción, el estímulo y el desarrollo de las sociedades cooperativas y de sus estructuras de integración económica y representativa, con absoluto respeto a su libertad y autonomía.

A estos efectos, los poderes públicos de las Illes Balears deben proteger, estimular e incentivar la actividad que desarrollen las sociedades cooperativas mediante la adopción de medidas que favorezcan la inversión empresarial, la creación de empleo, la elevación del nivel de formación socio-profesional y la preparación técnica de las personas socias, y el asociacionismo cooperativo.

Para el cumplimiento de lo dicho, la administración autonómica debe actuar a través de la consejería competente en materia de cooperativas, dotándola de los recursos y servicios necesarios para el cumplimiento de sus fines de promoción, difusión, formación, inspección y registro, sin perjuicio de la coordinación que corresponda con el resto de consejerías o administraciones vinculadas con la actividad económica que desarrollen las cooperativas.

Artículo 169. *Otras medidas.*

1. Las federaciones o asociaciones de cooperativas que contribuyan a la promoción del interés general de las Illes Balears mediante el desarrollo de sus funciones, pueden ser reconocidas de utilidad pública por el gobierno autonómico, de acuerdo y con los efectos que establezca la normativa vigente.

2. El Gobierno de las Illes Balears debe adoptar las medidas convenientes para la difusión y la enseñanza del cooperativismo en los diferentes niveles educativos tanto de formación reglada como no reglada incluyendo la universitaria, favoreciendo la creación de cooperativas de enseñanza en los centros docentes.

3. Especialmente se promoverán y apoyarán todas las formas de intercooperación previstas en esta ley, entre otras la constitución de cooperativas de segundo o ulterior grado y cualquier otra forma de integración que tienda a reforzar los vínculos cooperativos. Las cooperativas que concentren sus empresas por fusión o por constitución de otras cooperativas de segundo o ulterior grado, así como mediante uniones de empresarios o agrupaciones de interés económico deben gozar de todos los beneficios otorgados por la

normativa autonómica que se relacionen con la citada agrupación o concentración de empresas, en su grado máximo.

4. La condición de sociedad cooperativa se incorporará como uno de los criterios de desempate en el marco de la legislación en materia de contratos públicos de la administración autonómica.

5. Las sociedades cooperativas de las Illes Balears que participen en los procedimientos de contratación o contraten con las administraciones públicas ubicadas en las Illes Balears, solo deben aportar el veinticinco por cien de las garantías que deban constituir. En el caso de sociedades cooperativas de educación que participen en los procedimientos de contratación o contraten con las administraciones públicas ubicadas en las Illes Balears, de servicios de educación infantil, solo deben aportar el diez por cien de las garantías que deban constituir.

6. Las sociedades cooperativas de las Illes Balears tienen la condición de mayoristas en la distribución o la venta. Sin embargo, pueden vender al por menor y distribuir como minoristas, independientemente de la calificación que les corresponde a efectos fiscales.

Igualmente, no tendrán la consideración de ventas las entregas de bienes y las prestaciones de servicios proporcionadas por las cooperativas a las personas socias, ya sean producidas tanto por las cooperativas como por sus personas socias o adquiridas a terceras personas para el cumplimiento de sus fines sociales.

7. Se consideran actividades cooperativas internas y tienen carácter de operaciones de transformación primaria, las que realicen las cooperativas agrarias y las de explotación comunitaria de la tierra, así como las cooperativas de segundo o ulterior grado que las agrupen, con productos o materias que estén destinados exclusivamente a las explotaciones de las personas socias.

8. En la promoción de cooperativas debe valorarse de forma especial y singular su capacidad de generar empleo.

9. Asimismo, se promoverá la creación de cooperativas, cuya actividad consista en la prestación de servicios encaminados a la satisfacción de un interés público o social.

10. La administración debe garantizar la participación y la representación del sector cooperativo en todos los órganos y las mesas de diálogo social y económico.

11. El Gobierno de las Illes Balears fomentará la creación de cooperativas, en las actividades de agricultura, ganadería y forestal, en todos sus procesos de producción, transformación, comercialización, innovación y desarrollo, especialmente en actividades relacionadas con el turismo rural, la digitalización y la transición a la energía verde. Se promocionará y fomentará la constitución de las comunidades energéticas renovables, desde las cooperativas agrarias, entidades del territorio.

12. Asimismo, el Gobierno de las Illes Balears fomentará la creación de comunidades ciudadanas de energía, de las personas consumidoras y usuarias, con el fin de abaratar los costes de la energía de la ciudadanía en general y como medio de defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias.

13. El Gobierno de las Illes Balears mantendrá una estructura adecuada de personal para dar cumplimiento a esta ley, y especialmente a los compromisos que debe cumplir el Registro de Cooperativas de las Illes Balears.

CAPÍTULO II

De la inspección, las infracciones, las sanciones, la intervención o la descalificación

Artículo 170. *Inspección de las sociedades cooperativas.*

Corresponde a la consejería competente en materia de cooperativas la potestad de la función inspectora respecto al cumplimiento de la presente ley.

La función inspectora relativa al cumplimiento de la legislación sobre cooperativas, así como su desarrollo estatutario, según lo previsto en esta ley, debe ejercerse por la consejería competente a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sin perjuicio de las funciones inspectoras que correspondan a otras consejerías en función de la legislación específica aplicable.

Artículo 171. *Infracciones.*

1. Las cooperativas son sujetos responsables de las acciones y omisiones contrarias a la ley o a los estatutos, con independencia de la responsabilidad en que incurran las personas integrantes de sus órganos sociales a quienes les sea imputable con carácter solidario o personal, bien de forma directa o para que pueda ser exigida por derivación de responsabilidad.

2. Son infracciones leves el incumplimiento de las obligaciones o la vulneración de las prohibiciones impuestas por la presente ley que no supongan un conflicto entre partes, que no interrumpan la actividad social y que no puedan ser calificadas de graves o muy graves:

a) No tener o no llevar al día los libros sociales y los libros de contabilidad obligatorios durante un plazo superior a seis meses, computables desde el último asiento practicado.

b) Incumplir la obligación de entregar a las personas socias los títulos o las libretas de participación que acrediten sus participaciones sociales.

3. Son infracciones graves:

a) Incumplir la obligación de inscribir los nombramientos y las renovaciones de los cargos y demás actos que deban ser registrados.

b) No respetar los derechos que, en materia de información, establecen los artículos 34 y 36 de esta ley, en los casos establecidos por la ley, los estatutos o por un acuerdo de la asamblea general.

c) No depositar las cuentas anuales y las auditorías, de acuerdo con lo que dispone el artículo 99 de esta ley, en los términos que establezca la legislación correspondiente.

d) Superar los límites para la contratación con terceras personas por cuenta ajena.

4. Son infracciones muy graves:

a) Abonar a las personas socias en activo retornos cooperativos en función de sus aportaciones al capital y no en proporción a las operaciones, los servicios o las actividades cooperativizadas que hayan efectuado.

b) Vulnerar las disposiciones legales y estatutarias o los acuerdos de la asamblea general sobre la imputación de pérdidas en el ejercicio económico.

c) No destinar los recursos correspondientes al fondo de reserva obligatorio y al fondo de educación y promoción cooperativas, en los casos y por el importe establecidos por la ley y por los estatutos o por un acuerdo de la asamblea general.

d) No destinar los fondos irrepartibles, o el haber líquido resultante de la liquidación, de acuerdo con lo previsto en esta ley en los casos de liquidación, fusión y escisión de la cooperativa.

e) Destinar a fines distintos de los que la ley determina los recursos del fondo de educación y promoción cooperativas y del fondo de reserva obligatoria.

f) Incumplir la obligación de someter las cuentas del ejercicio a la verificación de una auditoría externa, cuando lo establezca la presente ley o los estatutos sociales, lo acuerde la asamblea general o el consejo rector o lo solicite el veinte por ciento de los socios de la cooperativa.

g) Incumplir las normas legales y estatutarias que regulan la actualización de las aportaciones sociales y el destino del resultado de haber regularizado el balance de la cooperativa.

h) Incumplir las normas legales y estatutarias relativas al objeto y la finalidad de la cooperativa.

i) Encubrir bajo la fórmula de sociedad cooperativa fines propios de las sociedades mercantiles.

j) La paralización de la actividad cooperativizada o la inactividad de los órganos durante dos años.

k) La transgresión de las disposiciones imperativas o prohibitivas de la ley de cooperativas, cuando se compruebe connivencia para lucrarse u obtener ficticiamente subvenciones o bonificaciones fiscales.

5. Las infracciones leves, graves o muy graves se graduarán, a efectos de la sanción correspondiente, en función de la negligencia y la intencionalidad, la falsedad, el

incumplimiento de las advertencias previas y los requerimientos de la inspección, el número de socios afectados, el perjuicio causado, la repercusión social y la dimensión de la cooperativa.

6. Las infracciones prescribirán: las leves a los tres meses; las graves a los seis meses; las muy graves al año. Los plazos se contarán a partir de la fecha en la que se hayan cometido.

Artículo 172. *Sanciones.*

1. Las sanciones para las infracciones tipificadas en el artículo anterior podrán imponerse en grado mínimo, medio o máximo atendiendo a estos criterios:

a) Número de personas socias afectadas.
b) Repercusión social.
c) Engaño o falsedad.
d) Negligencia.
e) Capacidad económica.
f) Incumplimiento de las advertencias y de los requerimientos previos de la inspección.

2. Cuando el acta de la inspección que dé inicio al expediente sancionador gradúe la infracción en grado medio o máximo, deberá consignar los criterios que fundamentan la graduación efectuada; basta con uno para proponer el grado medio y dos para el grado máximo. Los citados criterios deben constar igualmente en la resolución administrativa correspondiente.

Cuando no se considere relevante un solo criterio de los anteriormente enumerados o no conste en los actos administrativos mencionados en el párrafo anterior, la sanción se impondrá en grado mínimo.

3. Las sanciones se graduarán de la siguiente forma:

a) Infracciones leves:

De grado mínimo: de sesenta a ciento cincuenta euros (de 60 a 150 euros).
De grado medio: de ciento cincuenta y uno a trescientos euros (de 151 a 300 euros).
De grado máximo: de trescientos uno a seiscientos euros (de 301 a 600 euros).

b) Infracciones graves:

De grado mínimo: de seiscientos uno a mil doscientos euros (de 601 a 1.200 euros).
De grado medio: de mil doscientos uno a dos mil euros (1.201 a 2.000 euros).
De grado máximo: de dos mil uno a tres mil euros (2.001 a 3.000 euros).

c) Infracciones muy graves:

De grado mínimo: de tres mil uno a seis mil euros (3.001 a 6.000 euros).
De grado medio: de seis mil uno a treinta mil euros (6.001 a 30.000 euros).
De grado máximo: de treinta mil uno a sesenta mil euros (de 30.001 a 60.000 euros).

4. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves cuando sean firmes se harán públicas en la forma que reglamentariamente se determine.

5. Si se aprecia reincidencia, la cuantía de las sanciones consignadas en este artículo podrá incrementarse hasta el doble del grado de la sanción correspondiente o de la infracción cometida, sin exceder en ningún caso del límite máximo previsto para las infracciones muy graves.

6. Las infracciones serán sancionadas a propuesta de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, por el director o directora general de quien dependa el Registro de Cooperativas de las Illes Balears y por el consejero o la consejera competente en materia de cooperativas, cuando se acuerde la descalificación.

7. En la tramitación de los expedientes sancionadores será de aplicación la normativa específica en materia de infracciones y sanciones del orden social.

Téngase en cuenta que el Gobierno de las Illes Balears podrá actualizar la cuantía de las sanciones establecidas en este artículo, mediante disposición publicada únicamente en el "Boletín Oficial de las Illes Balears", según se establece en la disposición adicional 4 de la presente norma.

Artículo 173. *Descalificación.*

1. La descalificación de la sociedad cooperativa implica su disolución.
2. Son causas de descalificación:

a) Las causas de disolución, salvo las derivadas del cumplimiento del plazo fijado en los estatutos, de fusión o escisión o de acuerdo de la asamblea general.
b) Las transgresiones muy graves de las disposiciones imperativas de la presente ley cuando provoquen o puedan provocar importantes perjuicios económicos o sociales que supongan vulneración reiterada y esencial de los principios cooperativos.

3. Cuando la dirección general competente en materia de cooperativas advierta una causa de descalificación, requerirá a la cooperativa para que la subsane en un plazo no superior a seis meses desde la notificación o la publicación del requerimiento. El incumplimiento del requerimiento origina la incoación del expediente de descalificación.
4. El procedimiento para descalificar se ajustará a lo que se establece para el ejercicio de la potestad sancionadora regulado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, con las siguientes particularidades:

a) La consejería competente en materia de cooperativas será competente para acordar la descalificación, mediante resolución motivada, previa audiencia de la cooperativa afectada y el informe preceptivo de la dirección general competente.
b) La resolución administrativa de descalificación podrá revisarse por vía judicial y, si se recurre, no será ejecutiva mientras no recaiga sentencia firme.

5. La descalificación, una vez firme, se inscribirá en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears.
6. La resolución administrativa de descalificación nombrará a un interventor de la liquidación.

Disposición adicional primera. *Cómputo de plazos.*

En las relaciones de las cooperativas con las personas socias, el cómputo de los plazos establecidos en esta ley se realiza en la forma prevista en el artículo 5 del Código Civil, excepto en los supuestos en que la ley disponga expresamente otra cosa.
En las relaciones de las cooperativas con la administración, el cómputo de los plazos establecidos en esta ley se realiza en la forma prevista en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Disposición adicional segunda. *Calificación como entidades sin ánimo de lucro.*

1. El régimen tributario aplicable a las sociedades cooperativas en el ámbito territorial de esta ley es el establecido en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de régimen fiscal de cooperativas.
2. Serán consideradas como cooperativas fiscalmente protegidas, aquellas entidades que no incurran en ninguna de las causas previstas en el artículo 13 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de régimen fiscal de cooperativas.
3. Las cooperativas que de acuerdo con esta ley son calificadas de sociedades cooperativas fiscalmente protegidas, en sus estatutos tienen que fijar de forma expresa lo siguiente:

a) Los resultados positivos que se produzcan en un ejercicio económico no pueden ser distribuidos entre las personas socias.

b) Las aportaciones de las personas socias al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no pueden devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de su posible actualización.

c) El desempeño de los cargos del consejo rector tendrá carácter gratuito, sin perjuicio de las compensaciones que procedan por los gastos en que puedan incurrir los consejeros y las consejeras en el desempeño de sus funciones.

d) Las retribuciones de las personas socias trabajadores, o en su caso, de las personas socias de trabajo y de las personas trabajadoras por cuenta ajena no podrán superar el ciento cincuenta por ciento de las retribuciones de la actividad y de la categoría profesional que establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector.

Disposición adicional tercera. *Beneficios fiscales.*

Resultan de aplicación a las entidades reguladas por la presente ley los beneficios fiscales, arancelarios y de cualquier otra índole establecidos en la legislación estatal en todo lo que no se oponga a la presente ley.

Las cooperativas designarán libremente al notario o la notaria que autorice todos los actos y contratos de los que sean parte, salvo en los supuestos en que intervengan personas u organismos sujetos a turno de reparto. Los aranceles notariales, cuando la escritura pública o cualquier otro instrumento público vengan impuestos por la legislación cooperativa, tendrán una reducción igual a la que se concede al Estado.

Disposición adicional cuarta. *Cuantía de las sanciones.*

El Gobierno de las Illes Balears, a propuesta del consejero o la consejera competente en materia de cooperativas, podrá actualizar la cuantía de las sanciones establecidas en el artículo 172 de esta ley, teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo.

Disposición adicional quinta. *Arbitraje.*

Las discrepancias o controversias que puedan plantearse en las cooperativas, entre el consejo rector o las personas apoderadas, el comité de recursos y las personas socias, incluso en el período de liquidación, pueden ser sometidas a arbitraje de derecho regulado por la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de arbitraje. Sin embargo, si la discrepancia afecta sustancialmente a los principios cooperativos pueden acudir al arbitraje de equidad.

Disposición adicional sexta. *Creación de un órgano asesor y consultivo.*

El Gobierno de las Illes Balears debe crear un órgano de carácter consultivo y de participación, colaboración y coordinación entre el movimiento cooperativo y la Administración pública de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Disposición adicional séptima. *Normas especiales.*

Las cooperativas deben estar sujetas a lo que establece el Real decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general para la defensa de las personas consumidoras y usuarias y otras leyes complementarias, las demás disposiciones sobre esta materia y las disposiciones sanitarias y asistenciales que sean de aplicación.

Disposición adicional octava. *Medidas de fomento para crear empleo.*

Todas las normas o los incentivos sobre personas trabajadoras por cuenta ajena que tengan por objeto consolidar y crear trabajos estables, tanto los relativos a la Seguridad Social como a las modalidades de contratación, son de aplicación a las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo social y a las personas socias de trabajo de las demás clases de cooperativas según las previsiones que regulen estas materias en la legislación estatal competente o la legislación que tenga estas competencias.

Disposición adicional novena. *Prevalencia de la norma legal.*

Los estatutos de las cooperativas de las Illes Balears, cualquiera que sea su clase o fecha de constitución, no pueden ser aplicados en contradicción con lo que dispone esta ley, en cuyo caso se considerarán nulos.

Disposición adicional décima. *Régimen de la Seguridad Social.*

Las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado o similares gozarán de los beneficios de la Seguridad Social de conformidad con la legislación estatal aplicable al caso, si bien pueden optar entre la modalidad de asimiladas a personas trabajadoras por cuenta ajena en el régimen general de la Seguridad Social, o en los regímenes especiales que proceda con arreglo a su actividad, o como personas trabajadoras autónomas en el régimen especial de trabajadoras autónomas. La opción debe ser ejercida en los estatutos sociales.

Disposición adicional decimoprimera. *Modificación del Decreto 60/2003, sobre empresas de inserción.*

Se modifica el Decreto 60/2003, de 13 de junio, por el que se regula la calificación de las iniciativas empresariales de inserción y se crea el Registro de Iniciativas Empresariales de Inserción de las Illes Balears, en el siguiente sentido:

1. Se da una nueva redacción al artículo 4, de acuerdo con el siguiente tenor literal:

   «Entidades promotoras. Tendrán consideración de entidad promotora las entidades sin ánimo de lucro, incluidas las de derecho público, las asociaciones sin fines lucrativos, las fundaciones y las cooperativas de trabajo de iniciativa social cuyo objeto social contemple la inserción social de personas en situación o riesgo de exclusión social que tengan un mínimo de tres años de experiencia en la realización de itinerarios de inserción para colectivos vulnerables, disponiendo de la estructura necesaria para llevarlos a cabo.

   No podrán ser entidades promotoras las entidades promovidas o participadas por entidades mercantiles con ánimo de lucro.

   El registro de empresas de inserción deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos de las entidades promotoras.»

2. Se adiciona a la letra g) del artículo 6, in fine, la siguiente expresión:

   «Que acredite el cumplimiento de los principios de actuación así como de los requisitos y las características de las entidades del tercer sector social de las Illes Balears recogidos en los artículo 2 y 3.2 de la Ley 3/2018, de 29 de mayo, del tercer sector de acción social.»

3. Se adiciona un nuevo párrafo a la letra h) del artículo 6, con el siguiente tenor literal:

   «A fin de garantizar el cumplimiento efectivo de las medidas de formación, intervención y acompañamiento, deberán acreditarse documentalmente las intervenciones realizadas y se podrán establecer reglamentariamente las medidas mínimas, así como disponer de las siguientes ratios mínimas de personal de acompañamiento social y de producción:

   – Personal de acompañamiento social: una persona técnica a jornada completa para cada 24 contratos de inserción (o la parte proporcional de la jornada laboral para menos de 24 contratos de inserción).

   – Personal de acompañamiento de producción: una persona a jornada completa para cada 16 contratos de inserción (o la parte proporcional de la jornada laboral para menos de 16 contratos de inserción).

   El personal de acompañamiento social y de producción podrá estar contratado tanto por la entidad promotora como por la empresa de inserción.»

4. Se añade, al final de la disposición final primera, la siguiente expresión literal:

«En particular la Ley 44/2007, de 13 de diciembre, para la regulación del régimen de las empresas de inserción y sus posibles actualizaciones futuras.»

Disposición transitoria primera. *Expedientes en tramitación y aplicación temporal de la ley.*

Los expedientes en materia de cooperativas iniciados antes de la vigencia de esta ley deben tramitarse y resolverse de acuerdo con las disposiciones previstas en la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Illes Balears. De idéntica forma, las cooperativas en liquidación se someterán hasta su extinción a la legislación que les sea de aplicación según lo previsto en esta disposición.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de los estatutos.*

1. Las cooperativas de las Illes Balears que hayan sido constituidas antes de la entrada en vigor de la presente ley deben presentar en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears sus estatutos adaptados a la misma en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley.
2. El acuerdo de adaptación de los estatutos deberá ser adoptado por la asamblea general, siendo suficiente el voto a favor de la mitad más una de las personas socias presentes y representadas.
3. Una vez superado el plazo establecido en el apartado 1 anterior, si las cooperativas no cumplen su obligación de presentar los estatutos adaptados en el Registro de Cooperativas de las Illes Balears, quedarán disueltas de pleno derecho, entrando en período de liquidación.

Disposición transitoria tercera. *Certificado de denominaciones.*

Mientras no se cumplan las previsiones del artículo 109 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, el certificado negativo de denominación será solicitado a la sección central del Registro de Cooperativas dependiente del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Disposición derogatoria única. *Normas que se derogan.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de rango igual o inferior que se opongan a lo que dispone esta ley, la contradigan o sean incompatibles y, en especial:

a) La Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Illes Balears.
b) La Ley 4/2019, de 31 de enero, de microcooperativas de las Illes Balears.

Disposición final primera. *Normas para desplegar la ley.*

El Gobierno de las Illes Balears tiene que adaptar, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de las Illes Balears.

Disposición final segunda. *Modificación del anexo de la Ley 12/2018, de 15 de noviembre, de servicios a las personas en el ámbito social de la comunidad autónoma de las Illes Balears.*

Se modifica el anexo de la Ley 12/2018, de 15 de noviembre, de servicios a las personas en el ámbito social de la comunidad autónoma de las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente forma:

«ANEXO CÓDIGOS CPV DE SERVICIOS SOCIALES

75330000-8 Prestaciones familiares (prestaciones económicas).
75231240-8 Servicios de reinserción (prisión).
79611000-0 Servicios de búsqueda de trabajo (inserción laboral).
80110000-8 Servicios de enseñanza preescolar.
85310000-5 Servicios de asistencia social.

85321000-5 Servicios sociales administrativos.
85322000-2 Programa de acción municipal.
98000000-3 Otros servicios comunitarios, sociales o personales.
98130000-3 Servicios diversos prestados por asociaciones.

Servicio de comida a domicilio:

55521000-8 Servicios de suministro de comidas para particulares.
55521100-9 Servicios de entrega de comida a domicilio.
55521200-0 Servicios de entrega de comidas.»

Disposición final tercera. *Modificación del texto refundido de las disposiciones legales de la comunidad autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio.*

Se modifica el artículo 7 del texto refundido de las disposiciones legales de la comunidad autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 7. *Deducción autonómica en concepto de inversión en la adquisición de acciones o de participaciones sociales o aportaciones sociales de nuevas entidades o de reciente creación.*

1. Se establece una deducción del 30 % de las cuantías invertidas durante el ejercicio en la adquisición de acciones, de participaciones sociales o de aportaciones obligatorias o voluntarias efectuadas por los socios como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital en las sociedades a que se refiere el apartado 2 siguiente. El importe máximo de esta deducción es de 6.000 euros por ejercicio. En el caso de declaración conjunta, el importe máximo de deducción es de 6.000 euros por cada contribuyente de la unidad familiar que haya efectuado la inversión. Esta deducción se aplicará en el ejercicio en que se materialice la inversión y en los dos siguientes con el límite de 6.000 euros anuales.

Cuando las inversiones se lleven a cabo en sociedades participadas por centros de investigación o universidades la deducción será del 50 % con un importe máximo de 12.000 euros por ejercicio y por contribuyente.

2. Para que se pueda aplicar esta deducción será necesario cumplir los requisitos y las condiciones siguientes:

a) La participación conseguida por el contribuyente, computada juntamente con la del cónyuge o las personas unidas por razón de parentesco en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el tercer grado incluido, no podrá ser superior al 40 % del capital social de la sociedad objeto de la inversión o de los derechos de voto de la sociedad.

b) La entidad en que se materializará la inversión debe cumplir los siguientes requisitos:

1.º Debe tener naturaleza de sociedad anónima, sociedad limitada, sociedad anónima laboral, sociedad limitada laboral o sociedad cooperativa.

2.º Debe tener el domicilio social y fiscal en las Illes Balears.

3.º Debe desarrollar una actividad económica. A este efecto, no debe tener por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4, apartado 8, número Dos.a), de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, ni dedicarse a la actividad de arrendamiento de inmuebles.

4.º Como mínimo, debe ocupar una persona domiciliada fiscalmente en las Illes Balears con un contrato laboral a jornada completa, dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social y que no sea socia ni partícipe de la sociedad.

5.º En caso de que la inversión se haya realizado mediante una ampliación de capital, la sociedad debe haberse constituido en los dos años anteriores a la fecha de esta ampliación, a no ser que se trate de una empresa innovadora en materia de investigación y desarrollo que, de acuerdo con lo que establece la Orden

ECC/1087/2015, de 5 de junio, por la que se regula la obtención del sello de pequeña y mediana empresa innovadora y se crea y regula el Registro de la Pequeña y Mediana Empresa Innovadora, tenga vigente este sello y esté inscrita en el citado registro.

6.º Debe mantener los puestos de trabajo. A este efecto, se considera que se mantienen los puestos de trabajo cuando se conserva la plantilla media total, en términos de personas por año que regula la normativa laboral, calculada así como prevé el artículo 102 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.

7.º La cifra anual de negocio de la entidad no puede superar el límite de 2.000.000 de euros, calculada así como prevé el artículo 101 de la Ley del impuesto sobre sociedades.

c) El contribuyente puede formar parte del consejo de administración de la sociedad en la que se ha materializado la inversión, pero, en ningún caso, puede llevar a cabo funciones ejecutivas ni de dirección en la misma. Tampoco puede mantener una relación laboral con la entidad objeto de la inversión.

d) Las operaciones en que sea aplicable la deducción se formalizarán en escritura pública, en la que se especificarán la identidad de los inversores y el importe de la inversión respectiva.

e) Las participaciones adquiridas se mantendrán en el patrimonio del contribuyente durante un período mínimo de cuatro años.

f) Los requisitos que establecen los puntos 2.º, 3.º, 4.º, 6.º y 7.º de la letra b) anterior, y el límite máximo de participación que establece la letra a), así como también la prohibición que contiene la letra c), deben cumplirse durante un período mínimo de cuatro años a contar desde la fecha de efectividad del acuerdo de ampliación de capital o de constitución de la entidad que origina el derecho a la deducción.

3. El incumplimiento de los requisitos y las condiciones que establecen las letras a), c), e) y f) del apartado 2 anterior, comporta la pérdida del beneficio fiscal, y el contribuyente incluirá en la declaración del impuesto correspondiente al ejercicio en el que se ha producido el incumplimiento la parte del impuesto que se ha dejado de pagar como consecuencia de la deducción practicada, junto con los intereses de demora devengados.»

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta ley entra en vigor al cabo de un mes de su publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

§ 20

Decreto 65/2006, de 14 de julio, por el cual se aprueba el reglamento de organización y funcionamiento del registro de cooperativas de las Illes Balears

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 104, de 25 de julio de 2006
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOIB-i-2006-90267

La disposición final segunda de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Illes Balears (BOIB núm. 42, de 29 de marzo), faculta al Gobierno de las Illes Balears para que dicte todas las disposiciones que sean necesarias para aplicar y para desarrollar la Ley y le impone la obligación de aprobar el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de las Illes Balears.

En cumplimiento de esta obligación, el Reglamento que se aprueba como anexo a este Decreto configura el Registro de Cooperativas de las Illes Balears como una unidad administrativa de carácter público y gratuito, adscrita a la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Trabajo y Formación, que actúa de acuerdo con los principios de legalidad, legitimación o presunción de validez y exactitud, publicidad material y formal, prioridad y trato sucesivo con el fin de garantizar la seguridad jurídica de las sociedades cooperativas y de terceras personas interesadas.

La Ley de cooperativas dedica el capítulo III del título I al Registro de Cooperativas, en el cual se señalan los principios por los cuales se ha de regir así como sus funciones principales. Además, la Ley incluye a lo largo de su articulado numerosas referencias a la actividad registral. En desarrollo de estas previsiones, el Reglamento desarrolla en seis capítulos el contenido de la Ley.

En el capítulo I, el Reglamento delimita la competencia y las funciones del Registro. El capítulo II determina los principios que tienen que regir la actuación registral. El capítulo III se dedica a la organización y al funcionamiento del Registro y se constituye por tres secciones referidas a los libros y a los ficheros que lo componen, los tipos de asientos que se practican y el procedimiento de inscripción y de publicidad. El capítulo IV regula la inscripción de sociedades cooperativas y de sus actos y se divide en tres secciones referidas, respectivamente, a los actos inscribibles y normas comunes, a la inscripción de la constitución de la sociedad cooperativa y a la inscripción de otros actos registrales. El capítulo V hace referencia a la inscripción de las entidades asociativas de cooperativas. Finalmente, el capítulo VI trata de las otras actuaciones del Registro, que divide en dos secciones: la primera, sobre las anotaciones registrales, que incluyen la legalización de libros y el depósito de cuentas, entre otros, y la segunda que hace referencia al procedimiento de expedición de las certificaciones negativas de denominación. También se incluye una disposición transitoria sobre la necesidad de solicitar las certificaciones negativas de denominación en el Registro de Sociedades Cooperativas del Ministerio de

Trabajo y Asuntos Sociales mientras no se cumplan las previsiones de la Ley estatal de cooperativas.

Por todo eso, a propuesta del consejero de Trabajo y Formación, dado el dictamen del Consejo Económico y Social, de acuerdo con el Consejo Consultivo de las Illes Balears y después de considerarlo el Consejo de Gobierno en la sesión del día 14 de julio de 2006, decreto:

Artículo único. *Aprobación.*

Se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de las Illes Balears.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de procedimientos.*

Los expedientes registrales en materia de cooperativas iniciados antes de la vigencia de este Reglamento se tramitarán y resolverán de acuerdo con el Real Decreto 136/2002, de 1 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas (BOE núm. 40, de 15 de febrero).

Disposición transitoria segunda. *Certificación negativa de denominaciones.*

La certificación negativa de denominación tiene que solicitarse al Registro de Sociedades Cooperativas del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, de acuerdo con lo previsto por la disposición transitoria cuarta de la Ley de cooperativas, hasta que se cumplan las previsiones del artículo 109 de la Ley estatal 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, relativo a la regulación de la emisión de certificación negativa de denominación por parte del Registro Estatal de Sociedades Cooperativas con la coordinación previa del Registro Mercantil Central y con los otros Registros de cooperativas.

Disposición final primera. *Facultades de ejecución.*

Se faculta al Consejero de Trabajo y Formación para que dicte todas aquellas disposiciones que se consideren necesarias para aplicar y ejecutar este Reglamento.

Disposición final segunda. *Legislación supletoria.*

En defecto de lo que establece este Reglamento, es aplicable la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Illes Balears (BOIB núm. 42, de 29 de marzo); la Ley 27/1999, de 16 de julio, estatal de cooperativas (BOE núm. 170, de 17 de julio), y su Reglamento del registro de sociedades cooperativas; la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 44, de 3 de abril); la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de administraciones públicas y del procedimiento administrativo común (BOE núm. 285, de 27 de noviembre), modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (BOE núm. 12, de 14 de enero).

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor en el plazo de un mes desde su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

ANEXO

Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de las Illes Balears

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este Reglamento tiene por objeto desarrollar la regulación que sobre la organización y el funcionamiento del Registro de Cooperativas de las Illes Balears contiene el capítulo III del título I de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de cooperativas de las Illes Balears (artículos 16 a 18).

2. Todas las referencias del texto a la Ley de cooperativas han de entenderse hechas a la citada norma.

Artículo 2. *Naturaleza.*

1. El Registro de Cooperativas funciona con carácter de desconcentración y se configura como una unidad administrativa de carácter público y gratuito. Se adscribe a la Consejería competente en materia de cooperativas.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 16.1 de la Ley de cooperativas, el Registro de Cooperativas de las Illes Balears es único y tiene su sede en Palma. Se pueden establecer las delegaciones que se consideren convenientes y, en todo caso, habrá una en Menorca y otra en Ibiza.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. El Registro es competente respecto de las cooperativas de primer, segundo y ulterior grado reguladas en el Título I de la Ley de cooperativas, que tengan el domicilio social en las Illes Balears y que desarrollen principalmente su actividad societaria en el territorio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, así como respecto de las entidades asociativas constituidas al amparo del título III de la citada Ley.

2. A estos efectos, se entiende que la actividad mencionada se hace principalmente en la comunidad autónoma de las Illes Balears cuando dichas cooperativas o entidades asociativas desarrollen su actividad principal en esta comunidad autónoma.

En la inscripción inicial de la sociedad, esta circunstancia se deducirá de los estatutos. Si posteriormente varía el fuero registral, tendrá que acreditarse la modificación mediante una certificado de la entidad cooperativa con relación a la actividad efectiva, por el contenido de la modificación estatutaria o por cualquier medio de prueba válido en derecho.

Artículo 4. *Funciones.*

De acuerdo con el artículo 17 de la Ley de cooperativas, el Registro de Cooperativas de las Islas Baleares tiene que realizar las funciones siguientes:

a) Calificar, inscribir y certificar los actos a los que se refiere la Ley de cooperativas y el presente Reglamento.

b) Legalizar los libros obligatorios de las entidades cooperativas.

c) Recibir en depósito las cuentas anuales, así como el certificado acreditativo del número de socios en el momento del cierre del ejercicio económico.

d) Recibir en depósito, en caso de liquidación de la cooperativa, los libros y la documentación sociales.

e) Expedir certificados sobre la denominación de las cooperativas.

f) Dictar instrucciones y resolver las consultas que sean de su competencia.

g) Cualquier otra que le atribuya la Ley de cooperativas así como las que establece este Reglamento.

CAPÍTULO II

Principios generales del registro

Artículo 5. *Eficacia del Registro.*

De acuerdo con lo que determina el artículo 16.2 de la Ley de cooperativas, la eficacia del Registro de Cooperativas de las Illes Balears viene definida por los principios de legalidad, legitimación o presunción de validez y exactitud, publicidad material y formal, prioridad y trato sucesivo, que lo rigen.

Artículo 6. *Legalidad.*

La calificación a que deben someterse todos los documentos sujetos a inscripción en el Registro, según el artículo 16.3 de la Ley de cooperativas, y con las determinaciones que recoge el artículo 30 de este Reglamento, tiene que comprender la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicita, así como la legitimación de quienes los otorgan o suscriben y la validez del contenido que resulta de los mismos y de los asientos del Registro.

Artículo 7. *Presunción de exactitud y validez.*

1. El contenido de las inscripciones y anotaciones del Registro se presume exacto y válido según establece el artículo 16.4 de la Ley de cooperativas. Sus asientos producen plenos efectos y los derechos adquiridos en su virtud se presumen conformes a derecho.
2. La inscripción no convalida los actos y los contratos que, de conformidad con las leyes, sean nulos de pleno derecho.
3. La declaración de inexactitud o nulidad de los asientos del Registro no perjudicará los derechos de terceras personas adquiridos de buena fe en virtud de un acto o contrato válido de acuerdo con el contenido del Registro.
4. La cancelación de la inscripción o anotación por resolución administrativa o sentencia judicial firmes determinará que decaigan todas las inscripciones o anotaciones que traigan causa de las canceladas y sean contradictorias con aquéllas.

Artículo 8. *Publicidad material y formal.*

1. En aplicación del artículo 16.2 de la Ley de cooperativas, el Registro de Cooperativas de las Illes Balears es público y se presume que el contenido de sus libros es conocido por todos sin que en ningún caso pueda invocarse ignorancia. Los actos sujetos a inscripción y no inscritos no producen efectos respecto a terceras personas de buena fe. Quien haya incurrido en la omisión de inscripción no podrá invocarla a su favor.
2. La publicidad tiene que hacerse efectiva mediante certificado o cualquiera de las formas de manifestación a que se refiere el artículo 27 de este Reglamento.
3. El Registro de Cooperativas de las Illes Balears colaborará con los otros registros públicos y, especialmente, con el Registro Mercantil y los otros registros de cooperativas.

Artículo 9. *Prioridad y tracto sucesivo.*

1. El Registro tiene que aplicar el principio de tracto sucesivo, de manera que no puede producirse una inscripción o anotación sin la de los actos previos de inscripción o anotación que sea preceptiva, cuando condicionen el contenido del acto cuyo registro se solicite.
2. No pueden inscribirse actos con fecha igual o anterior a otros actos ya inscritos cuando contengan acuerdos contrarios o incompatibles con estos últimos.
3. Las inscripciones registrales tienen que practicarse según el orden de presentación de los documentos en el Registro y son preferentes los que accedan en primer lugar respecto a los que se presenten con posterioridad.

Artículo 10. *Obligatoriedad de la inscripción.*

1. La inscripción en el Registro de Cooperativas tiene carácter obligatorio en los supuestos establecidos expresamente en la Ley de cooperativas y en este Reglamento.

2. Las inscripciones de constitución, modificación de los estatutos, fusión, escisión, disolución, liquidación y extinción, como también la reactivación, tienen carácter constitutivo; en los otros casos tienen carácter declarativo.

3. El hecho de incumplir la obligación de inscripción es constitutivo de infracción grave de acuerdo con lo que dispone el artículo 147.3.a) de la Ley de cooperativas.

CAPÍTULO III

Organización y funcionamiento

Sección 1.ª Organización

Artículo 11. *Libros del Registro.*

1. El Registro de Cooperativas de las Illes Baleares se compone de los libros y de los ficheros siguientes:

a) Libro diario.
b) Libro de inscripción de sociedades cooperativas.
c) Libro de inscripción de asociaciones cooperativas.
d) Fichero auxiliar (informático) de control de legalización de libros.
e) Fichero auxiliar (informático) de depósito de cuentas.

2. Todos los libros se han de diligenciar y sellar. La información contenida en los libros y los ficheros debe conservarse por el Registro y usarse para cumplir las tareas de publicidad registral.

3. Los libros de inscripción deben formarse por hojas móviles que tienen que numerarse de forma correlativa, agrupados en tomos.

4. Cada entidad cooperativa debe disponer de un número correlativo de identificación registral y de una hoja personal en la que tienen que inscribirse todos los asientos. Los anexos de la hoja necesarios para practicar las inscripciones o las anotaciones preceptivas debe identificarse con el mismo número seguido de letras ordenadas alfabéticamente.

Artículo 12. *Libro diario.*

En el libro diario deben reflejarse las entradas de documentación del Registro. Tiene que componerse por hojas móviles numeradas correlativamente.

Artículo 13. *Libro de inscripción de sociedades cooperativas.*

1. En el libro de inscripción de sociedades cooperativas deben registrarse los actos a los cuales se refiere la Ley de cooperativas y que se relacionan, a título enumerativo, en los artículos 21 y 22 de este Reglamento.

2. Tiene que abrirse una hoja registral para cada sociedad cooperativa constituida, en la cual tienen que constar los datos identificativos siguientes: número de inscripción de la sociedad y, si corresponde, número con el que figuraba inscrita en el Registro anterior; denominación social; domicilio social; clase de cooperativa; objeto social; número de Clasificación Nacional de Actividades Económicas; cargos sociales (consejo rector, órgano de intervención y la designación en su caso de comisiones ejecutivas o consejeros delegados); número inicial de socios y capital social mínimo.

Artículo 14. *Libro de inscripción de asociaciones cooperativas.*

1. En el libro de inscripción de asociaciones cooperativas deben registrarse los actos siguientes: depósito de la escritura de constitución, modificación de los estatutos asociativos, renovación de los cargos de los órganos de representación y administración, y acuerdo de disolución y nombramiento de liquidadores. Además, pueden constar las altas y las bajas de entidades asociadas y, a estos efectos, tiene que presentarse un certificado del acuerdo de adhesión o de baja adoptado por el consejo rector, en el plazo de un mes desde que se haya producido.

2. Debe abrirse una hoja para cada entidad constituida en la que se tiene que hacer constar el número de inscripción, la denominación, el domicilio social, la clase y el número de socios iniciales que constituyen la asociación, y si es el caso, el número de entidades asociadas o federadas.

Artículo 15. *Fichero informático de legalización de libros.*

1. El Registro de Cooperativas de las Illes Balears debe disponer de un fichero informático para anotar las legalizaciones que se efectúen de los libros obligatorios de las cooperativas. En el fichero tiene que constar la clase de libro legalizado, su número respecto de los legalizados de la misma clase, la fecha de legalización y cualquier otro dato que permita el control efectivo del libro legalizado.

2. Las cooperativas podrán presentar los libros de forma telemática en aplicación del artículo 85.3 de la Ley de cooperativas que establece la validez de los asientos y anotaciones realizados por procedimientos informáticos u otros procedimientos adecuados con la consiguiente encuadernación correlativa posterior y su legalización por el Registro de Cooperativas de las Illes Balears, que se efectuará de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de este Reglamento.

Artículo 16. *Fichero informático de cuentas depositadas.*

Cada cooperativa inscrita debe disponer de una ficha informática en la que tienen que constar las cuentas anuales que se depositen, la calificación efectuada por el Registro y las incidencias correspondientes. También tiene que figurar la presentación del certificado que acredite el número de socios en el momento del cierre del ejercicio económico.

Sección 2.ª Asientos registrales

Artículo 17. *Tipo de asientos.*

1. Los asientos que se practiquen en los libros del Registro tienen carácter de inscripciones o de anotaciones. Los actos de inscripción obligatoria, de conformidad con la Ley de cooperativas y con este Reglamento, tienen forma de inscripción. El depósito de cuentas anuales y el resto de actos tienen que registrarse mediante anotaciones.

2. Las inscripciones y las anotaciones posteriores pueden cancelar otras anteriores si así se deriva de su contenido.

3. Las inscripciones y las cancelaciones correspondientes tienen que numerarse de forma correlativa de acuerdo con el orden cronológico de producción. Las anotaciones y las cancelaciones tienen que identificarse mediante letras ordenadas alfabéticamente.

Artículo 18. *Extensión de los asientos.*

1. La extensión de los asientos tiene que hacerse mediante extracto y tiene que constar, al menos, la clase de acto, la naturaleza del documento objeto de inscripción, el contenido del acto y, si corresponde, la resolución favorable a la inscripción.

2. Los actos relativos al depósito de cuentas tienen que indicar el tipo de documento depositado, la fecha de depósito, el ejercicio económico y el archivo en que se deposita la documentación.

Artículo 19. *Rectificación de errores.*

1. Si con posterioridad a la inscripción de un acto se constatan errores materiales de hecho o aritméticos, el Registro tendrá que practicar, de oficio o a instancia de la persona interesada, la rectificación registral pertinente, de acuerdo con lo que prevé el artículo 56 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, y el artículo 105 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, lo que debe comunicarse a las personas interesadas.

2. Si, después de la inscripción de un acto, el Registro estima la concurrencia de supuesto de nulidad o anulabilidad, deberá proceder de la forma prevista en los artículos 102 y 103 de la Ley de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, en relación con los artículos 54 y 55 de la Ley de régimen jurídico de Administración de la comunidad autónoma de las Islas Baleares. Antes de promover la modificación registral correspondiente, el Registro debe comunicarlo a la sociedad afectada para que presente las alegaciones que considere oportunas en el plazo de un mes.

Sección 3.ª Procedimiento

Artículo 20. *Iniciativa de inscripción.*

1. Las solicitudes de inscripción de actos que afecten a las sociedades y a las asociaciones cooperativas tienen que realizarse por la persona interesada o por quien la represente. Para la constitución inicial, la representación corresponde a todos los promotores o a los designados en la escritura de constitución.

2. La inscripción en el Registro de actos que deriven de sentencia judicial o resoluciones administrativas firmes o laudos arbitrales tiene que hacerse de oficio al tener conocimiento de las comunicaciones del órgano judicial, administrativo o arbitral que adoptó los acuerdos, o las resoluciones correspondientes.

Artículo 21. *Inscripción mediante escritura pública.*

Las personas interesadas a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior tienen que adjuntar a la solicitud una copia autorizada y una copia simple de la escritura pública correspondiente en los casos siguientes:

a) Constitución (artículo 9 de la Ley de cooperativas).

b) Modificación de estatutos (artículos 13 y 14 de la Ley de cooperativas).

c) Fusión propia o por absorción y escisión (artículo 93 de la Ley de cooperativas).

d) Acuerdo de disolución de la cooperativa y nombramiento del órgano de liquidación y liquidación de la sociedad (artículos 90 y siguientes de la Ley de cooperativas).

e) Nombramiento o cese de personas miembros de la dirección (artículos 50 y 51 de la Ley de cooperativas).

f) Otorgamientos de poderes y delegaciones de facultades, y también sus modificaciones, la revocación y la sustitución (artículo 53 de la Ley de cooperativas).

g) Constitución y otros supuestos señalados en los apartados anteriores en la medida en que sean aplicables a las federaciones de cooperativas, las confederaciones y los grupos cooperativos (artículo 152 de la Ley de cooperativas).

h) Todos los otros supuestos, cuando así lo determine la Ley de cooperativas y el presente Reglamento.

Artículo 22. *Inscripción mediante certificado.*

Los nombramientos y ceses de cargos del consejo rector, de las personas que ocupen la intervención de cuentas y, en su caso, el nombramiento y cese de otros órganos sociales, así como todos los otros actos que tienen que presentarse para su inscripción en el Registro, según los artículos 50, 51 y 56 de la Ley de cooperativas, y para los cuales, por su naturaleza, no sea necesaria escritura pública, pueden hacerse mediante un certificado emitido por la persona que ocupe la secretaría, con el visto bueno de quien ocupe la presidencia del consejo rector.

Artículo 23. *Legitimación para elevar a públicos los documentos.*

1. Está legitimado para elevar a escritura pública los documentos inscribibles en el Registro de Cooperativas de las Islas Baleares quien tenga la facultad de certificar, o bien cualquier persona miembro del consejo rector, con el nombramiento vigente e inscrito en el Registro, cuando haya sido facultada expresamente para hacerlo en los estatutos sociales o en la misma reunión donde se hayan tomado los acuerdos.

2. También estará legitimada cualquier persona con el otorgamiento previo de la escritura de poder oportuna, que podrá ser general, para todo tipo de acuerdos, o específica, para un acuerdo en concreto.

Artículo 24. *Inscripción de oficio.*

1. Se tienen que registrar las resoluciones administrativas firmes que supongan la descalificación de una sociedad cooperativa, así como las sentencias recaídas en recursos contencioso-administrativos derivados de resoluciones de descalificación.
2. También tiene que registrarse de oficio el contenido resolutorio de las sentencias del orden contencioso-administrativo recaídas en relación con resoluciones administrativas en materia de registro de actos relativos a sociedades cooperativas.
3. Las sentencias firmes de la jurisdicción civil tendrán el efecto registral que corresponda si se refieren a los supuestos previstos en el artículo 28 de este Reglamento. A estos efectos, las personas interesadas tienen que presentar al Registro el testimonio literal de la sentencia y de su firmeza.
4. Asimismo, se han de presentar al Registro para su inscripción los nombramientos judiciales relativos a declaración del concurso, supresión de facultades de administración de los órganos societarios, nombramiento de administradores judiciales, sentencia aprobatoria del convenio, conclusión del concurso, apertura de liquidación, declaración de disolución, así como todos los actos que señale con esta finalidad la legislación concursal.
5. También se han de presentar a la inscripción en el Registro los laudos recaídos en el arbitraje a que se refiere la disposición adicional sexta de la Ley de Cooperativas.

Artículo 25. *Corrección y enmienda de la solicitud.*

Si la solicitud de inscripción presentada no reúne los requisitos formales exigibles, tiene que requerirse a las personas solicitantes para que enmienden los defectos en el plazo de diez días. Si no lo hacen dentro del plazo y en la forma necesaria, el Registro considerará que desisten de la solicitud, con la resolución que así lo declare y con el archivo de las actuaciones.

Artículo 26. *Resolución de la inscripción.*

1. La dirección general competente en materia de cooperativas deberá dictar resolución administrativa de calificación favorable de la documentación objeto de inscripción.
2. Si el acto objeto de inscripción no se ajusta a derecho o no se ha atendido el requerimiento de enmiendas a que se refiere el artículo 25 de este Reglamento, la dirección general deberá dictar resolución denegatoria o de desistimiento, según corresponda, de la inscripción y archivar las actuaciones.
3. En todo caso, la resolución deberá estar motivada; contra esta resolución puede interponerse recurso de alzada frente al consejero competente en materia de cooperativas, lo que tiene que constar en la resolución, con la indicación del plazo para presentarla, de acuerdo con lo previsto en la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
4. El plazo para resolver y notificar la resolución de la inscripción de la constitución de la cooperativa es de sesenta días, a contar desde la presentación de la escritura de constitución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15.5 de la Ley de cooperativas. Si no hay resolución expresa en este plazo, la solicitud tiene que entenderse desestimada por silencio negativo.

Artículo 27. *Publicidad de los asientos del Registro.*

1. La certificación es el único medio fehaciente para acreditar el contenido de los actos inscritos en el Registro y deberá expedirse a instancia de quienes demuestren tener interés en el acto objeto de registro, de conformidad con los artículos 30 a 34 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento

administrativo común. La certificación literal podrá realizarse mediante la utilización de cualquier medio mecánico de reproducción.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley de cooperativas, la publicidad del Registro puede hacerse también mediante la simple nota informativa de los asientos del Registro o su fotocopia compulsada, así como mediante la exhibición de los asientos registrales, cuando así se solicite o no concurra la condición de persona interesada.

3. Las solicitudes de certificados o notas deben dirigirse al Registro de Cooperativas de las Illes Balears y tienen que motivarse.

CAPÍTULO IV

Inscripción de sociedades cooperativas y de sus actos

Sección 1.ª Actos inscribibles y normas comunes

Artículo 28. *Actos registrables.*

1. Es obligatoria la inscripción en el Registro de cooperativas de los actos siguientes:

a) La constitución de la sociedad cooperativa.

b) La modificación de los estatutos sociales y su adaptación a la Ley de cooperativas.

c) El otorgamiento, la modificación o la revocación de los poderes generales de gestión, de administración y de dirección otorgados por el consejo rector.

d) El nombramiento y cese de los miembros del consejo rector, de los interventores, de los interventores judiciales y liquidadores, así como los de los consejeros delegados cuando se les otorguen facultades propias de los órganos anteriores.

e) Los acuerdos de fusión y de escisión de sociedades cooperativas.

f) La disolución de la sociedad.

g) La reactivación de la cooperativa.

h) La extinción de la sociedad cooperativa.

i) El acuerdo de integración en un grupo cooperativo y el acta notarial de su formalización.

j) La descalificación firme de la cooperativa.

k) En el caso de las cooperativas de crédito, el nombramiento y cese del director general y, en su caso, de los miembros de las comisiones ejecutivas, comisiones mixtas y consejeros delegados, así como la creación y supresión de sus sucursales.

l) Cualesquiera otros que obligue la legalidad aplicable.

2. Es potestativa la inscripción de los actos de nombramiento de los órganos de carácter consultivo o asesor creados y regulados voluntariamente en los estatutos sociales de la entidad.

3. El Registro deberá dar cumplimiento registral de las sentencias del orden contencioso administrativo que recaigan en las resoluciones administrativas en materia de actos de registro, de las sentencias firmes de la jurisdicción civil y mercantil cuando afecten actos sujetos a inscripción obligatoria y de los laudos recaídos en el arbitraje a que se refiere el artículo 24 de este Reglamento.

Artículo 29. *Requisitos de los documentos presentados para registrar.*

1. Para proceder a la calificación y, si procede, al asiento registral que corresponda, los documentos presentados deberán cumplir los requisitos formales siguientes:

a) Si los actos tienen que formalizarse mediante escritura pública, ésta última deberá incluir los elementos que resulten obligados para cada caso en aplicación de la Ley de cooperativas y de otras normas legales aplicables.

b) En los actos societarios que se refieren al otorgamiento o a la modificación de poderes generales de gestión y de dirección, las facultades conferidas deberán transcribirse en el instrumento público correspondiente y expresar su alcance y amplitud, así como los datos de identificación del apoderado, presentando una copia autorizada de la correspondiente escritura pública.

c) En los actos formalizados mediante certificación societaria relativos a los nombramientos de miembros del órgano de gobierno, interventores, comité de recursos o liquidadores de la sociedad, deberán constar los datos de identificación personal de cada uno de ellos, la aceptación del cargo por parte de la persona interesada y, si procede, la declaración de no incurrir en ninguno de los supuestos del artículo 61 de la Ley de cooperativas.

2. Los documentos a que se refieren los apartados anteriores, deben acompañarse de la solicitud correspondiente que tiene que suscribir el presidente de la cooperativa o la persona designada en la escritura de constitución.

3. El Registro, cuando lo considere necesario, puede autenticar las firmas que figuren en las certificaciones que se presenten o, si procede, disponer que sean legitimadas notarialmente por las personas interesadas.

Artículo 30. *Calificación.*

1. Admitida a trámite la solicitud, el Registro de Cooperativas de las Illes Balears tiene que calificar el acto objeto de inscripción registral a efectos de garantizar que sólo acceden al Registro los títulos que cumplan los preceptos legales y estatutarios de carácter imperativo.

2. La calificación de documentos, exigida en el artículo 16.3 de la Ley de cooperativas, ha de hacerse en virtud de la aplicación del principio de legalidad, de acuerdo con el artículo 6 de este Reglamento, y tiene que basarse en los documentos presentados, mediante el estudio de su adecuación jurídica y cumplimiento de las formalidades exigibles en la forma prevista en la citada Ley, en este Reglamento y en otras normas de carácter imperativo, entendiéndose limitada a los solos efectos de inscripción.

3. La resolución de calificación deberá dictarse en los términos previstos en el artículo 26 de este Reglamento.

Sección 2.ª Inscripción de la constitución de la sociedad cooperativa

Artículo 31. *Constitución.*

1. La inscripción en el Registro de la constitución de una sociedad cooperativa es obligatoria y determina la adquisición de su personalidad jurídica, tal y como determinan el artículo 9.1 de la Ley de cooperativas y el artículo 28 de este Reglamento.

2. La denominación de las sociedades inscritas en el Registro a que se refiere este Reglamento tienen que incluir necesariamente las palabras «Sociedad Cooperativa» o la abreviatura «S. Coop.», de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley de cooperativas.

3. En el proceso de constitución de las sociedades cooperativas tienen que observarse las previsiones fijadas en el capítulo II del título I de la Ley de cooperativas y las establecidas en los capítulos XI y XII del mismo título para cada clase de cooperativa. A estos efectos, tienen que tenerse en cuenta las circunstancias siguientes:

a) Tal y como exige el artículo 11 de la Ley de cooperativas, no pueden constituirse cooperativas integradas por menos de tres socios. Las cooperativas de segundo grado tienen que integrarse, al menos, por dos cooperativas.

b) El capital social mínimo fijado en los estatutos sociales debe encontrarse completamente suscrito y desembolsado en el momento de la constitución. Este hecho tiene que acreditarse mediante la incorporación de un certificado expedido por la entidad de crédito en que se haya depositado el capital en la escritura correspondiente.

c) Las cooperativas de iniciativa social tienen que expresar en la denominación la indicación «iniciativa social», previamente a la calificación y a la inscripción en el Registro de Cooperativas de las Islas Baleares.

Artículo 32. *Solicitud, calificación e inscripción.*

1. La solicitud de inscripción de la constitución en el Registro corresponde a todos los promotores o a los designados en la escritura de constitución y deberá hacerse en los plazos previstos en el artículo 15 de la Ley de cooperativas.

2. La escritura pública de constitución, se tiene que otorgar por todos los promotores y tiene que expresar, como mínimo, los puntos que establece el artículo 13 de la Ley de cooperativas. En los estatutos sociales tienen que constar, al menos, los puntos que determina el artículo 14 de la misma Ley.

3. El Registro tiene que calificar y, si corresponde, inscribir la escritura de constitución. La inscripción sólo puede denegarse cuando la escritura de constitución y sus estatutos no se ajusten a las prescripciones necesarias de la Ley de cooperativas. La inscripción en el Registro produce la clasificación de la cooperativa en alguna de las clases previstas en el capítulo XI del título I de la misma Ley, según la descripción que los estatutos sociales hagan de la actividad de la sociedad.

Artículo 33. *Calificación previa.*

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 15, apartados 1 y 2, de la Ley de cooperativas, los promotores pueden solicitar al Registro la calificación previa del proyecto de estatutos. A estos efectos, deberán presentar la solicitud correspondiente y adjuntar dos ejemplares del proyecto de estatutos, el certificado de inexistencia de otra sociedad con idéntica denominación expedido por el Registro y, si corresponde, el acta de la asamblea constituyente.

2. El proyecto de estatutos y la resolución que los califique favorablemente tienen que devolverse a los promotores con la oportuna diligencia para que los incorporen en la escritura pública.

3. La calificación previa es vinculante para el Registro.

Sección 3.ª Inscripción de otros actos registrales

Artículo 34. *Nombramiento y cese de miembros electos de los órganos sociales.*

1. La solicitud de inscripción de nombramiento y de cese de los miembros del Consejo Rector y de interventores deberá hacerse en el plazo de los diez días siguientes a la fecha de aceptación de los cargos, según establece el párrafo tercero del artículo 50.2 de la Ley de cooperativas. En la solicitud deberá constar el nombre y los apellidos, el número de DNI o de pasaporte, el domicilio, la nacionalidad, así como también que el consejero no incurre causa de incapacidad, inelegibilitad e incompatibilidad previstas en la ley o en los estatutos sociales.

2. A la solicitud se tiene que adjuntar certificado de nombramiento y de cese, que tiene que expedirse por la persona responsable de la secretaría y visarse por quien ocupe la presidencia, cuyas firmas tienen que legitimarse notarialmente o autenticarse por la funcionaria o funcionario adscrito a la unidad administrativa del Registro de Cooperativas.

3. Si el cese de los miembros de los órganos sociales se hace mediante renuncia, el certificado deberá indicar la fecha de su presentación así como la aceptación por el órgano que corresponda. Si se hace mediante revocación, el certificado deberá mencionar expresamente la causa de la destitución.

4. Si algún nombramiento como consejero o interventor recae en personas cualificadas y expertas que no tengan la condición de socios de acuerdo con lo que prevén los artículos 50.3 y 56.4, segundo párrafo, de la Ley de cooperativas, deberá constar esta circunstancia.

5. Si los estatutos prevén que haya suplentes para algún órgano de la sociedad cooperativa, el Registro no admitirá la inscripción de la renovación del órgano si no consta la elección del suplente correspondiente.

Artículo 35. *Delegación de facultades y apoderamientos.*

1. La delegación de facultades del consejo rector en una comisión ejecutiva o en uno o más consejeros delegados prevista en el artículo 53 de la Ley de cooperativas deberá presentarse para la inscripción en el Registro de Cooperativas en el plazo de un mes desde

la adopción del acuerdo. En la solicitud de inscripción se tiene que hacer constar la mayoría obtenida en el acta de designación, los datos identificativos de los miembros en los cuales se ha hecho la delegación, las facultades que se delegan, así como si la delegación es permanente o por un periodo determinado, con indicación, en este caso, de su duración.

2. Los apoderamientos que otorgue el consejo rector de conformidad con los artículos 48.4 y 53.4 de la Ley de cooperativas, así como su modificación y revocación, tienen que presentarse a inscripción en el Registro en el plazo de un mes desde la formalización de la escritura pública, la cual deberá expresar clara y concretamente las facultades representativas de administración y de gestión que se han conferido.

Artículo 36. *Modificación de estatutos.*

1. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 89.2 de la Ley de cooperativas, la inscripción de la modificación de estatutos sociales deberá hacerse mediante escritura pública, que deberá contener la certificación del acta del acuerdo de modificación y el texto íntegro de la modificación aprobada, así como la acreditación de que se ha cumplido lo que establece el artículo 89 de la Ley de cooperativas. El plazo de presentación de la solicitud de inscripción es de un mes desde el otorgamiento de la escritura pública.

2. Si la modificación estatutaria consiste en un cambio de domicilio social en el ámbito territorial de las Islas Baleares, la inscripción podrá practicarse en virtud de un certificado del acuerdo de la Asamblea General expedido de conformidad con aquello que prevé el artículo 34.2 de este Reglamento.

3. Si la modificación afecta a la denominación de la entidad, la escritura pública tiene que incorporar la certificación de denominación a que se refiere el artículo 51 de este Reglamento.

Artículo 37. *Fusión y escisión.*

1. La inscripción de la fusión tiene que hacerse mediante escritura pública otorgada por los representantes legales de las sociedades cooperativas que se fusionan, la cual tiene que incluir la manifestación que los socios han dispuesto de la información a que se refiere el artículo 91 de la Ley de cooperativas; tienen que identificarse los socios que, en su caso, hubieran ejercitado el derecho de separación y las condiciones de reembolso de sus aportaciones; también tiene que incorporarse una declaración sobre la falta de oposición a la fusión por parte de los acreedores de las cooperativas participantes o, en caso contrario, relación de los acreedores que se oponen, importe de sus créditos y de las garantías otorgadas para satisfacerlos. La escritura también tiene que incorporar el acuerdo de fusión aprobado por las respectivas asambleas generales, balance de fusión de las sociedades que se extinguen y un ejemplar de cada uno de los anuncios a que se refiere el artículo 93.2 de la Ley de cooperativas. Si la fusión se hace a través de la creación de una cooperativa nueva, la escritura tendrá que indicar, además, las menciones exigidas en el artículo 13 de la misma Ley, cuando sean aplicables, para constituirla. Si se hace mediante absorción, la escritura deberá contener las modificaciones estatutarias que la sociedad absorbente haya acordado con motivo de la fusión.

2. La solicitud de inscripción de la fusión tiene que presentarse ante el Registro en el plazo de dos meses a partir del otorgamiento de la fusión.

3. Una vez inscrita la escritura de fusión en el Registro de Cooperativas, tienen que cancelarse los asientos de las cooperativas extinguidas, según determina el artículo 93.6 de la Ley de cooperativas.

4. De acuerdo con el artículo 94.2 de la Ley de cooperativas, la inscripción de la escisión de sociedades cooperativas tiene que regirse por las normas establecidas para la fusión, si resultan compatibles. En la escritura pública tiene que incorporarse la certificación acreditativa del total del desembolso de las aportaciones suscritas por los socios de la cooperativa escindida.

Artículo 38. *Disolución y liquidación.*

1. La inscripción de la disolución de las sociedades cooperativas, que establecen el artículo 95 y concordantes de la Ley de cooperativas, tiene que hacerse mediante escritura

pública o testimonio judicial de la sentencia firme por la cual se declare la disolución de la sociedad. Si la cooperativa se hubiera constituido por tiempo determinado, el Registro deberá inscribir de oficio la disolución, excepto cuando se haya inscrito su prórroga de duración antes de cumplir el plazo de duración establecido inicialmente. Para inscribir la disolución por descalificación hay que tener en cuenta lo que se prevé en el artículo 41 de este Reglamento.

2. El plazo para solicitar la inscripción de la solicitud es de un mes desde el otorgamiento de la escritura pública del acuerdo de disolución, la cual tiene que recoger expresamente la causa o causas que la motivan, de conformidad con lo que prevé el artículo 95 de la Ley de cooperativas. Además, tiene que adjuntarse la acreditación de la publicación del anuncio de disolución en un de los diarios de más circulación de la comunidad autónoma de las Islas Baleares y en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, en cumplimiento de lo que prevé el artículo 95 de la Ley mencionada.

3. El nombramiento y aceptación de los liquidadores, así como el cese, tiene que inscribirse en el Registro de acuerdo con el procedimiento fijado en el artículo 34 de este Reglamento o, si corresponde, en virtud de resolución judicial. El nombramiento puede ser simultáneo o posterior a la disolución.

4. Para la inscripción y cese de los interventores de la liquidación a la que se refiere el artículo 98 de la Ley de cooperativas, es necesaria la resolución judicial correspondiente.

5. De acuerdo con el artículo 100 de la Ley de cooperativas, una vez acabada la liquidación y la distribución del haber social, los liquidadores tienen que presentar escritura pública en la que conste el balance final de la liquidación y sus operaciones y han de solicitar al Registro de cooperativas de las Islas Baleares la cancelación de los asientos referentes a la sociedad liquidada en el plazo de quince días desde el otorgamiento de la escritura.

6. En la escritura, además del balance final de la liquidación y sus operaciones deberán constar las manifestaciones de los liquidadores siguientes:

a) Que el balance final y el proyecto de distribución del activo, han sido censurados por los interventores de la cooperativa y, si corresponde, por los interventores a los que se refiere el artículo 98 de la Ley de cooperativas y que se han sometido a la Asamblea General, o si procede, que se han publicado en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en uno de los diarios de más circulación de la localidad del domicilio social de la cooperativa.

b) Que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 100.2, segundo párrafo, de la Ley de cooperativas sin que se hayan presentado impugnaciones o que sea firme la sentencia que las haya resuelto.

c) Que se han satisfecho las deudas sociales íntegramente o que se han consignado, en cuyo caso tiene que indicarse la identidad de los acreedores, importes de los créditos y entidad en la que se han consignado.

d) Que se ha reintegrado a los socios el importe del fondo de reserva para el reembolso de las aportaciones, así como otros fondos sociales voluntarios y las aportaciones al capital social actualizadas o revalorizadas.

e) Si corresponde, que se ha puesto a disposición de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears el importe del activo sobrante y el remanente existente del Fondo de Educación y Promoción.

Artículo 39. *Procedimientos concursales.*

1. De acuerdo con el artículo 101 de la Ley de cooperativas, deberán inscribirse en el Registro las resoluciones judiciales en virtud de las cuales se considera incoado el procedimiento que recoge la Ley estatal 22/2003, de 9 de julio, concursal, (BOE núm. 164, de 10 de julio) respecto de una cooperativa.

2. La inscripción y cancelación de los actos relativos a resoluciones judiciales que constituyan, modifiquen o extingan las situaciones concursales que afecten a la cooperativa deberán hacerse de oficio en virtud de mandamiento judicial que deberá presentar al Registro la representación procesal a la que se hayan entregado.

Artículo 40. *Descalificación.*

1. La inscripción de la resolución administrativa de descalificación a que se refiere el artículo 149 de la Ley de cooperativas y de las sentencias recaídas en vía de revisión judicial deberá hacerse de oficio cuando la resolución o la sentencia que la confirme sea firme.
2. Mientras la resolución de descalificación no sea firme, deberá hacerse la correspondiente anotación en el folio abierto a la cooperativa.

CAPÍTULO IV

Inscripción de asociaciones cooperativas

Artículo 41. *Depósito de la escritura de constitución de las uniones, federaciones y asociaciones de federaciones.*

1. Las uniones, federaciones y asociaciones de federaciones de sociedades cooperativas a que se refiere el título III de la Ley de cooperativas deben depositar en el Registro la escritura pública de constitución, cuyo contenido tiene que ajustarse a lo previsto en el artículo 152 de la mencionada Ley.
2. La solicitud de depósito tiene que presentarse por medio de sus promotores en el plazo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura.
3. El Registro de Cooperativas de las Islas Baleares tiene que disponer la publicidad del depósito en el Boletín Oficial de las Illes Balears en el plazo de treinta días y por una sola vez, o rechazar el depósito mediante resolución fundada exclusivamente en la falta de los requisitos exigidos legalmente. No obstante, puede requerirse por una sola vez a los socios promotores para que en un plazo de treinta días enmienden los defectos observados en la documentación presentada.

Artículo 42. *Adquisición de la personalidad jurídica e inscripción.*

1. De acuerdo con el artículo 152 de la Ley de cooperativas, las uniones, federaciones y asociaciones de federaciones adquieren personalidad jurídica y capacidad de obrar plena en el momento de la publicación del depósito.
2. Adquirida la personalidad jurídica, el Registro tiene que proceder a la apertura de la hoja registral y en la inscripción del depósito en el Libro de inscripciones de asociaciones cooperativas.

Artículo 43. *Otros actos inscribibles.*

1. La inscripción de la modificación de estatutos sociales de las uniones, federaciones y asociaciones de federaciones tiene que seguir el procedimiento fijado en el artículo 36 de este Reglamento.
2. La inscripción de los acuerdos de renovación de cargos de representación y administración y de los acuerdos de disolución y nombramiento de liquidadores, tiene que seguir el procedimiento que fija este Reglamento para las sociedades cooperativas.

CAPÍTULO V

Otras actuaciones del registro

Sección 1.ª Anotaciones registrales

Artículo 44. *Legalización de libros societarios.*

1. Las sociedades cooperativas tienen que legalizar y diligenciar los libros societarios y contables señalados en el artículo 85 de la Ley de cooperativas en el Registro de Cooperativas de las Islas Baleares.
2. La legalización de los libros tiene que ser previa a su utilización y tienen que presentarse completamente en blanco con folios numerados correlativamente, tanto si están encuadernados cómo si están formados por hojas móviles. Los libros contables formados por hojas móviles tienen que encuadernarse después de realizar las anotaciones de manera

que no sea posible sustituir sus folios. Tienen que tener un primer folio en blanco y los otros numerados correlativamente y por el orden cronológico que corresponda a las anotaciones que se han practicado, con los espacios en blanco anulados convenientemente. En este supuesto, tienen que presentarse en el Registro en el plazo de cuatro meses desde la fecha de cierre del ejercicio económico. Si la legalización se solicita fuera del plazo indicado, se tiene que hacer constar esta circunstancia en la diligencia del libro y en el fichero auxiliar de legalizaciones.

3. La solicitud de legalización, que tiene que formularse de acuerdo con el artículo 20 de este Reglamento, tiene que incluir los datos registrales de la entidad, la clase de libro y el número de libro que corresponda de entre los de su clase, expresión de si está en blanco o si se ha formado mediante la encuadernación de hojas anotadas y su número, fecha de apertura y, si corresponde, fecha de cierre de los últimos libros legalizados de la misma clase. Las entidades cooperativas sólo pueden solicitar la legalización de los libros cuando hayan presentado a inscripción el título de constitución. En cualquier caso, para legalizar los libros tiene que haberse practicado la inscripción mencionada.

4. Recibida la solicitud, el Registro tiene que comunicar a la persona solicitante la fecha a partir de la cual tienen que retirarse los libros, con la indicación de que si no se retiran en el plazo de cuatro meses desde la presentación se enviarán por correo y a cargo de la entidad cooperativa a su domicilio.

5. El Registro tiene que hacer la legalización mediante diligencia y sellado. En la diligencia, que tiene que extenderse en la primera hoja en blanco, tiene que constar la denominación de la entidad, clase de libro, número que le corresponde de los de su clase, número de folios que lo componen y fecha de la diligencia. El sellado tiene que hacerse en todos los folios mediante estampillado, perforación mecánica o cualquier otro procedimiento que garantice la autenticidad de la legalización.

6. Si la solicitud se ha hecho en debida forma y los libros reúnen los requisitos establecidos en este Reglamento, el Registro tiene que legalizarlos en el plazo de quince días siguientes a su presentación. También tiene que practicarse la anotación correspondiente y extenderse la oportuna diligencia al pie de la solicitud. Si se aprecian defectos que impidan la legalización de los libros, este hecho tiene que comunicarse a la persona solicitante mediante un escrito en el que se harán constar los motivos de la denegación y se devolverán los libros presentados. En caso de disconformidad con los defectos indicados, las personas interesadas pueden formular las alegaciones que estimen oportunas en el plazo de un mes desde la notificación de la denegación.

Artículo 45. *Depósito de cuentas.*

1. De conformidad con el artículo 86 de la Ley de cooperativas, el Consejo Rector tiene que depositar en el Registro de Cooperativas, en el plazo de un mes desde que se aprobaron, un certificado de los acuerdos de la asamblea general de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes o imputación de las pérdidas.

La certificación tiene que expresar también si las cuentas se han formulado de forma abreviada según prevé el artículo 86.1 de la Ley de cooperativas y si la cooperativa está obligada a auditar las cuentas según establece el artículo 87 de la misma Ley. También tiene que indicarse que las cuentas y el informe de gestión han sido firmados por todos los miembros del órgano de administración; en caso de falta de alguna firma, tiene que expresarse la causa. La certificación ha de expedirse por el secretario o secretaria y visarse por el presidente o presidenta, cuyas firmas tiene que legitimarse notarialmente o autenticarse por el Registro.

2. A estos efectos tiene que adjuntarse la documentación siguiente:

a) Solicitud formulada de acuerdo con el artículo 20 de este Reglamento.

b) Un ejemplar de las cuentas anuales que tienen que incluir el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, así como un ejemplar del informe de gestión, que tienen que firmar los miembros del órgano de administración de la cooperativa en el margen de todas las hojas.

c) Informe de la Intervención de la cooperativa, excepto cuando las cuentas se hayan auditado externamente, caso en que tiene que presentarse el informe de auditoría. En

ambos casos, los informes tienen que firmarse por la persona que haya realizado la fiscalización o la auditoría.

d) Certificación que acredite el número de socios, en la que tienen que expresarse las altas y las bajas producidas durante el ejercicio. La certificación tiene que firmarse por las personas titulares de la secretaria y la presidencia.

3. La calificación del depósito de cuentas anuales abarcará exclusivamente la comprobación de haber sido aprobadas por la asamblea general, la constancia de las firmas preceptivas y la presentación de la documentación a que se refiere el apartado anterior.

4. Las cuentas anuales depositadas en el Registro tienen que conservarse durante los seis años siguientes a la formalización del depósito. Transcurrido este periodo, tienen que destruirse.

Artículo 46. *Autorización sobre operaciones con terceras personas.*

1. Las autorizaciones para la realización o ampliación de actividades y servicios con terceras personas a que se refiere el artículo 6.2 de la Ley de cooperativas tienen que anotarse en la hoja abierta a la cooperativa en el Libro de Inscripción.

2. La anotación tiene que hacerse en virtud de la resolución dictada por la consejería competente en materia de cooperativas y, si se trata de cooperativas de crédito o seguros, por la consejería competente en la materia.

Artículo 47. *Integración en un grupo cooperativo.*

1. El acuerdo de integración en un grupo cooperativo de los que establece el artículo 142 de la Ley de cooperativas, tiene que anotarse en la hoja correspondiente a cada sociedad cooperativa mediante la presentación de la escritura pública del documento contractual correspondiente.

2. La solicitud de inscripción tiene que hacerse en el plazo de un mes desde el otorgamiento de la escritura.

Artículo 48. *Suspensión de actividades de una sociedad cooperativa.*

Cuando una sociedad cooperativa suspenda sus actividades por un plazo superior a un año, deberá comunicarlo al Registro para que éste último realice la anotación correspondiente, la cual tendrá efectos en relación con aquello que establecen los artículos 147.4.j) y 148 de la Ley de cooperativas.

Artículo 49. *Infracciones y sanciones.*

1. Las sanciones administrativas firmes por infracciones muy graves previstas en el artículo 147.4 de la Ley de cooperativas, en los términos del Texto refundido de la Ley sobre infracciones y sanciones en el orden social aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto (BOE núm. 189, de 8 de agosto), deberán comunicarse al Registro de cooperativas de las Islas Baleares.

2. Con esta finalidad, el órgano administrativo que imponga la sanción, una vez sea firme, deberá entregar un certificado literal de la misma sanción al Registro, que procederá a la correspondiente anotación registral por el plazo de la prescripción de la sanción y tiene que cancelarla automáticamente al vencer dicho plazo.

Sección 2.ª Denominaciones

Artículo 50. *Certificaciones de denominación.*

1. Las entidades cooperativas en constitución o que pretendan modificar la denominación tienen que obtener del Registro de Cooperativas de las Islas Baleares la certificación de que no figura inscrita otra entidad cooperativa con denominación idéntica, de conformidad con el artículo 4.4 de la Ley de cooperativas.

2. La solicitud de la certificación de denominación tiene que formularse por escrito de los interesados y puede incluir todas las denominaciones que consideren oportunas.

3. El Registro tiene que emitir el certificado en el plazo de diez días. Si se solicitan diversas denominaciones, tiene que resolverse según el orden de prioridad que aparezca en la solicitud.

4. La certificación original y vigente tiene que protocolizarse en la escritura de constitución o de modificación estatutaria y tiene que coincidir exactamente la denominación de la entidad que figure en la escritura con la que conste en la certificación.

5. No es necesario solicitar certificación negativa de denominación cuando la entidad que resulte de una fusión o escisión adopte como denominación la de la entidad extinguida o absorbida.

Artículo 51. *Forma de las denominaciones.*

1. En la denominación social de las sociedades cooperativas tienen que figurar necesariamente los términos «sociedad cooperativa» o la abreviatura «S. Coop.».

2. Las denominaciones de las sociedades cooperativas tienen que estar formadas con letras del alfabeto de cualquiera de las lenguas oficiales españolas. En su denominación pueden incluirse expresiones numéricas y pueden usarse paréntesis y comillas así como signos ortográficos; no obstante, la inclusión de estos signos no implica diferenciación. Tampoco será suficiente para determinar que no hay identidad en la denominación, la inclusión en la denominación de la referencia a la clase de cooperativa.

3. Pueden usarse iniciales en toda o en una parte de la denominación de la sociedad, siempre que vayan antes de los términos «sociedad cooperativa» o de su abreviatura y no coincidan con abreviaturas de ninguna forma social.

4. Las sociedades cooperativas no pueden adoptar nombres equívocos o que induzcan confusión con relación a su ámbito, objeto social o clase ni con otro tipo de entidad.

Artículo 52. *Vigencia de las certificaciones.*

1. De conformidad con el artículo 4.4 de la Ley de cooperativas, la certificación negativa de denominación tiene una vigencia máxima de cuatro meses a contar a partir de la fecha de expedición por el Registro. Si transcurre este plazo sin practicar la inscripción de la entidad, la certificación negativa caducará y se archivará de oficio.

2. La certificación tiene que estar vigente en la fecha de solicitud de la inscripción de la constitución o modificación estatutaria.

Artículo 53. *Cancelación de las denominaciones.*

1. Las denominaciones de entidades inscritas sólo pueden cancelarse en virtud de resolución judicial firme, de liquidación y extinción o cambio de denominación de la sociedad correspondiente.

2. En los casos de liquidación y extinción o cambio de denominación, la cancelación tiene que hacerse de oficio cuando se haya inscrito en el Registro la liquidación y la extinción o la modificación de estatutos del cambio de denominación.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre Ref. BOE-A-1992-26318 ha sido derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565

§ 21

Decreto 17/2015, de 10 de abril, de aprobación de los Estatutos de la entidad pública empresarial Instituto Balear de la Vivienda

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 52, de 11 de abril de 2015
Última modificación: 16 de enero de 2016
Referencia: BOIB-i-2015-90683

De acuerdo con la autorización establecida en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/1986, de 6 de junio, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para 1986, la Comunidad Autónoma de las Illes Balears constituyó, mediante el Decreto 113/1986, de 30 de diciembre, el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) como una empresa pública con la naturaleza de entidad de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar. El Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de marzo de 1987 le adscribió los bienes y derechos que en esta materia le había transferido el Instituto para la Promoción Pública de Vivienda.

Este Decreto de constitución, así como la posterior normativa que lo modificó (los decretos 66/1990, de 28 de junio; 83/1994, de 30 de junio; 2/1997, de 10 de enero; 144/1997, de 21 de noviembre, 49/1998, de 24 de abril; 195/1999, de 3 de septiembre, y 220/1999, de 8 de octubre), fueron derogados por el Decreto 17/2000, de 11 de febrero, de regulación del Instituto Balear de la Vivienda.

El mencionado Decreto 17/2000, de 11 de febrero (modificado por los decretos 34/2004, de 2 de abril; 60/2004, de 2 de julio; 113/2007, de 24 de agosto, y 123/2003, de 18 de julio), fue derogado por el Decreto 54/2009, de 11 de septiembre, de regulación del Instituto Balear de la Vivienda, modificado por el Decreto 79/2011, de 15 de julio, y actualmente en vigor.

La Ley 7/2010, de 21 de julio, del Sector Público Instrumental de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, regula el régimen general de creación, organización y funcionamiento del sector público instrumental de la Comunidad Autónoma e incide especialmente en el régimen de control y tutela de los entes instrumentales con la pretensión esencial de conseguir una actuación transparente en la gestión de los intereses públicos presidida por criterios de buen gobierno, profesionalidad e integridad de los gestores públicos. Esta Ley prevé diversas medidas tendentes a racionalizar la utilización del abanico de entes instrumentales y a limitar el gasto público, potenciando los mecanismos de control financiero y estableciendo nuevas medidas de control.

La finalidad principal de este Decreto es adaptar el Instituto Balear de la Vivienda al régimen jurídico previsto por la Ley 7/2010 para las entidades públicas empresariales.

La citada Ley 7/2010, de 21 de julio, establece en su disposición transitoria segunda que la adaptación de los entes que a la entrada en vigor de esta Ley integran el sector público instrumental de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears debe autorizarse por acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la consejería de adscripción y

con el informe favorable de las consejerías competentes en materia de relaciones institucionales y de hacienda y presupuestos.

Por todo lo anterior, a propuesta del consejero de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, con el informe previo y favorable de la Consejería de Hacienda y Presupuestos, el informe favorable de la Vicepresidencia y Consejería de Presidencia y los informes preceptivos de la Consejería de Administraciones Públicas, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión de 10 de abril de 2015,

DECRETO

Artículo único.

1. Se aprueban los Estatutos de la entidad pública empresarial Instituto Balear de la Vivienda, creado por medio del Decreto 113/1986, de 30 de diciembre, de constitución del Instituto Balear de la Vivienda, los cuales constan anexos a este decreto.

2. El Instituto Balear de la Vivienda puede utilizar, asimismo, el acrónimo IBAVI.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas las disposiciones del mismo rango que este decreto, o de un rango inferior, que se opongan a esta norma, la contradigan o sean incompatibles con lo que se dispone en ella, y en particular el Decreto 54/2009, de 11 de septiembre, de regulación del Instituto Balear de la Vivienda.

Sin perjuicio de ello, el Instituto Balear de la Vivienda mantiene la personalidad jurídica y la denominación resultante de la entrada en vigor del Decreto 54/2009, de 11 de septiembre, y de las modificaciones posteriores.

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».

ANEXO

Estatutos del Instituto Balear de la Vivienda

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación, finalidad y adscripción.*

1. El Instituto Balear de la Vivienda es una entidad pública empresarial de las que prevé el artículo 2.1 b de la Ley 7/2010, de 21 de julio, del Sector Público Instrumental de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, con personalidad jurídica propia y diferenciada, y con capacidad de actuar y autonomía de gestión plena, sin perjuicio de la relación de tutela con la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. El IBAVI tiene como fines generales los fines relacionados con la vivienda del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, salvo que estén atribuidos a otros organismos del sector público instrumental.

3. El IBAVI se rige por el derecho público en la formación de la voluntad de sus órganos, en el ejercicio de las potestades administrativas que tiene atribuidas y en lo previsto en la Ley 7/2010, otra norma con rango de ley o estos estatutos. En el resto de aspectos, se rige por el derecho privado.

4. El IBAVI se adscribe a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio por medio de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Corresponden a esta Consejería la dirección, la evaluación y el control de los resultados de la actividad de la entidad.

5. El Instituto Balear de la Vivienda puede utilizar, asimismo, el acrónimo IBAVI.

Artículo 2. *Principios generales.*

1. El IBAVI se somete a los principios de legalidad, servicio al interés general, eficacia, eficiencia, estabilidad y transparencia, y se tiene que ajustar al principio de instrumentalidad respecto de las finalidades y los objetivos que tiene asignados.

2. Asimismo, con respecto a la organización y al funcionamiento, se regirá por los criterios que establece la normativa reguladora del régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, sin perjuicio de las singularidades que, como entidad pública empresarial, prevé el capítulo III del título I de la Ley 7/2010.

Artículo 3. *Potestades administrativas.*

1. La entidad pública empresarial IBAVI es un organismo público creado bajo la dependencia o vinculación de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para llevar a cabo actividades de ejecución y de gestión, tanto administrativas como de contenido económico, en régimen de descentralización funcional.

2. La entidad tiene las potestades administrativas necesarias para cumplir sus fines y sus competencias, incluida la de fomento.

A estos efectos, se puede adscribir a la entidad el personal funcionario de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda que sea necesario para ejercer las potestades administrativas, las competencias y las funciones que tiene atribuidas.

La actividad de fomento, de acuerdo con la previsión del artículo 42.2 de la Ley 7/2010, tiene que tener un carácter accesorio y complementario respecto de la actividad, la finalidad o el objeto principales del IBAVI.

En ningún caso le corresponde la potestad de expropiación.

3. Las potestades administrativas atribuidas al IBAVI serán ejercidas por el presidente o la presidenta y el Consejo de Administración de la entidad.

El ejercicio de las funciones que implican el ejercicio de potestades administrativas corresponde al personal funcionario.

Artículo 4. *Funciones.*

1. Las funciones y las competencias de este organismo, tanto de carácter material como jurídico, de acuerdo con lo que establecen estos Estatutos y el marco de las competencias del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de vivienda, son las siguientes:

a) Gestionar el patrimonio público de viviendas que le adscriba la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

b) Llevar a cabo y gestionar los planes de vivienda que concierte con la Administración autonómica o local, o cualquier promotor público o privado sin ánimo de lucro.

c) Estudiar y redactar los planes y los proyectos urbanísticos necesarios para obtener suelo público o privado que permitan llevar a cabo promociones de viviendas.

d) Redactar y contratar proyectos de construcción o rehabilitación de viviendas.

e) Comprar, permutar o adquirir, a título gratuito u oneroso, terrenos y solares para ejecutar las promociones de viviendas protegidas y el equipamiento complementario.

f) Enajenar, arrendar o permutar las viviendas, solares y terrenos de su propiedad, constituir y cancelar hipotecas, establecer cargas y gravámenes, y las operaciones jurídicas necesarias para administrar los bienes propios.

g) Participar en negocios, sociedades y empresas públicas o privadas que tengan por objeto la promoción de viviendas o la promoción de suelo edificable.

h) Tramitar y otorgar subvenciones o ayudas que legalmente o reglamentariamente tenga que asumir, de acuerdo con su disponibilidad presupuestaria.

i) Ejercer, como función propia, la relativa a los derechos de tanteo y retracto establecidos a favor de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears sobre las viviendas sujetas a cualquier tipo de protección en los supuestos legales previstos, o renunciar. El ejercicio de estos derechos es de carácter discrecional y facultativo.

j) Gestionar las fianzas sobre los arrendamientos y disponer de su saldo en los términos establecidos por la legislación vigente.

k) Cualquier otra función relativa a la promoción de suelo edificable o a la construcción y la rehabilitación de inmuebles.

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

Artículo 5. *Forma de gestión.*

Para conseguir los fines propios, el IBAVI puede llevar a cabo actuaciones, acciones y actividades mediante la gestión directa, indirecta o mixta, y participar en la constitución de negocios, sociedades, consorcios y empresas o entidades públicas o privadas de conformidad con la normativa aplicable.

Artículo 6. *Medio propio y servicio técnico.*

1. De conformidad con el artículo 24.6 del Texto refundido de la Ley de contratos del sector público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, el IBAVI tiene el carácter de medio propio y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y del resto de organismos de derecho público o de derecho privado integrados en el sector público instrumental de la Comunidad Autónoma que se tengan que considerar poderes adjudicadores de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 3/2011.

2. A estos efectos, cualquiera de las administraciones o entidades mencionadas en el apartado 1 puede encargar a la sociedad la ejecución de cualquier actuación material relacionada con las funciones del IBAVI a que se refiere el artículo 4. Por otra parte, la entidad no puede participar en ninguna licitación de contratación pública convocada por estas administraciones u organismos instrumentales.

La contraprestación a favor del IBAVI en concepto de los encargos de gestión que reciba de estos poderes adjudicadores se tiene que ajustar a las tarifas aprobadas por la Administración autonómica, las cuales se tienen que calcular teniendo en cuenta los costes reales imputables a la ejecución de los proyectos, especialmente con la información que aporte la entidad a este efecto. En todo caso, las tarifas aplicables a cada uno de los encargos se tienen que aprobar con anterioridad a la formalización de los actos o acuerdos que contengan los encargos por medio de una resolución de la persona titular de la consejería a la cual está adscrita la entidad.

Artículo 7. *Encargos de gestión.*

Los encargos de gestión interadministrativos que no se ajusten a la onerosidad propia de los encargos a que se refiere el artículo 6 de estos estatutos se rigen por lo establecido en el artículo 15 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 30 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

TÍTULO II

Organización

CAPÍTULO I

Estructura orgánica

Artículo 8. *Órganos de dirección.*

1. Los órganos de dirección del IBAVI son los siguientes:

1.1 Los órganos superiores de dirección.

a) La Presidencia.
b) La Vicepresidencia.
c) El Consejo de Administración.

1.2 Los otros órganos de dirección.

a) La Gerencia.
b) Los órganos unipersonales de dirección que la Presidencia acuerde crear y regular.

2. El IBAVI, previamente a la contratación del director o la directora gerente y los otros órganos unipersonales de dirección de la entidad, tiene que informar a la Dirección General de Presupuestos y Financiación y la Dirección General de Función Pública, Administraciones Públicas y Calidad de los Servicios sobre los aspectos presupuestarios y de legalidad de la contratación que se proponga, respectivamente, de acuerdo con el artículo 20.5 de la Ley 7/2010.

3. En la composición de los órganos de dirección se tiene que fomentar la presencia equilibrada de hombres y mujeres.

Artículo 9. *Personal directivo profesional.*

1. Bajo la dependencia de los órganos de dirección, puede haber como máximo tres puestos de trabajo de personal directivo profesional, con funciones de dirección técnica, programación, coordinación, impulso y evaluación de las actuaciones propias de la entidad, de acuerdo con lo que prevé el título IV.

2. La contratación de este personal también requiere los informes previos a que se refiere el artículo 8.2.

CAPÍTULO II

La Presidencia

Artículo 10. *La Presidencia.*

La Presidencia es el órgano unipersonal superior de dirección del IBAVI. Este cargo recae en la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 11. *Funciones.*

1. Las funciones del presidente o la presidenta del IBAVI son las siguientes:

a) Ejercer la máxima representación de la entidad, sin perjuicio de la representación ordinaria, que corresponde al director o la directora gerente.

b) Ejercer la alta dirección y la inspección de la entidad.

c) Presidir el Consejo de Administración; convocar y levantar las sesiones, fijar el orden del día, moderarlas, dirigir las deliberaciones y dirimir los empates con el voto de calidad.

d) Asegurar el cumplimiento de las leyes y la regularidad de las deliberaciones, y velar para que se cumplan los acuerdos adoptados.

e) Representar la entidad y el Consejo de Administración en los juicios, actos o contratos, sin perjuicio que para un supuesto concreto y mediante una resolución del presidente o la presidenta o un acuerdo del Consejo de Administración se otorgue esta representación a la persona titular de la Vicepresidencia o la Gerencia.

f) Ejercer, por razones de urgencia o circunstancias especiales, cualquier facultad que corresponda al Consejo de Administración y darle cuenta a efectos de la ratificación.

g) Firmar las actas y los convenios conforme a los acuerdos adoptados en el Consejo de Administración, sin perjuicio de que pueda delegar la firma.

h) Ejercer las facultades en materia de contratación que le delegue el Consejo de Administración.

i) Resolver los recursos de reposición interpuestos contra los actos administrativos propios.

j) Iniciar los expedientes disciplinarios.

k) Ejercer las facultades que le delegue el Consejo de Administración.

2. El presidente o la presidenta puede delegar las funciones propias en la persona titular de la Vicepresidencia o la Gerencia, salvo las que prevén las letras b y f del apartado 1 y de las que sean indelegables para que así lo fije una norma con rango de ley.

CAPÍTULO III

La Vicepresidencia

Artículo 12. *La Vicepresidencia.*

1. La Vicepresidencia del IBAVI recae en la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda.
2. El vicepresidente o la vicepresidenta ejerce las funciones que le delegue la persona titular de la Presidencia o el Consejo de Administración.
3. El vicepresidente o la vicepresidenta sustituye a la persona titular de la Presidencia en los casos de ausencia, vacante, enfermedad o cualquier otra imposibilidad de actuar de esta. En su defecto, tiene que sustituir al presidente o la presidenta la persona titular del órgano directivo de la consejería competente en materia de vivienda de más antigüedad o edad, por este orden.

CAPÍTULO IV

El Consejo de Administración

Artículo 13. *Composición.*

1. El Consejo de Administración es el órgano colegiado superior de dirección del IBAVI y está formado por un mínimo de siete miembros y un máximo de trece. Son miembros de este órgano las personas titulares de la Presidencia, la Vicepresidencia y las vocalías de la entidad.
2. Ocupan las vocalías del Consejo de Administración:

a) La persona titular de la secretaría general de la consejería competente en materia de vivienda.
b) La persona titular, si la hubiera, de la secretaría general adjunta de la consejería competente en materia de vivienda.
c) Una persona en representación de la consejería competente en materia de hacienda, designada por la persona titular de esta consejería.
d) Hasta un máximo de siete vocales más, que tiene que designar libremente la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, la cual también puede designar suplentes, si lo considera adecuado.

3. Las resoluciones de nombramiento de los vocales que no lo sean en razón del cargo que ocupan tienen que incluir a las personas que tienen que suplirlos en los casos de ausencia, vacante, enfermedad u otro impedimento legal para actuar.
4. Tiene que asistir a las sesiones, para tareas de asesoramiento jurídico de los órganos directivos, con voz pero sin voto, una persona en representación de la Dirección de la Abogacía de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de que esta pueda delegar estas funciones en un miembro del servicio que tenga atribuido el asesoramiento jurídico del IBAVI.
5. Asimismo, tienen que asistir a las sesiones del Consejo de Administración, con voz pero sin voto:

a) El director o la directora gerente.
b) El personal técnico de la entidad o de la consejería a la que está adscrita relacionado con los asuntos que se tenga que tratar de acuerdo con el orden del día, por decisión del presidente o la presidenta, tanto si es por iniciativa propia como a propuesta de cualquiera de los miembros del Consejo de Administración.

6. Los acuerdos que adopte el Consejo de Administración para establecer las indemnizaciones por razón de la asistencia a las sesiones se sujetarán a lo que dispone el

artículo 20.3 de la Ley 7/2010 y a lo que establezca anualmente la ley de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Artículo 14. *Funciones.*

1. El Consejo de Administración tiene las siguientes funciones:

a) Dirigir el funcionamiento de la entidad, sin perjuicio de las funciones de los otros órganos de dirección.

b) Aprobar el plan de actuación anual.

c) Aprobar el anteproyecto de los presupuestos de explotación y capital, las previsiones anuales y plurianuales, los proyectos de inversiones reales y financieras que se tengan que hacer o que empezar durante el ejercicio y las propuestas de modificaciones de los presupuestos y de los proyectos de inversión.

d) Aprobar la memoria de la gestión anual y la liquidación anual del presupuesto vencido.

e) Aprobar las cuentas anuales.

f) Aprobar el plan financiero anual que exige el artículo 11.4 de la Ley 7/2010.

g) Aprobar, con las autorizaciones previas pertinentes, los empréstitos, las operaciones de crédito, los endeudamientos y el resto de operaciones financieras para una financiación adecuada de las actividades, con las limitaciones que establece el artículo 12 de la Ley 7/2010.

h) Acordar las medidas pertinentes para administrar los bienes y los derechos, y también aprobar la adquisición, la venta, la permuta, el arrendamiento, la cesión gratuita y onerosa y el gravamen de los bienes y los derechos del organismo, y en general cualquier tipo de negocio jurídico sobre estos, de conformidad con la legislación sobre patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

i) Actuar como órgano de contratación, sin perjuicio de la delegación o la desconcentración.

j) Acordar la suscripción de convenios con personas o entidades públicas o privadas.

k) Proponer que se creen tasas para la prestación de servicios en régimen de derecho administrativo, y aprobar las cuantías de los precios públicos que establezca, por medio de una orden, la persona titular de la consejería a la cual está adscrita.

l) Aprobar los precios privados que correspondan por la prestación de servicios en régimen de derecho privado.

m) Decidir la participación en negocios, sociedades, consorcios, entidades o empresas públicas o privadas para cumplir mejor los fines propios, y la constitución de unas y otros, y fijar las normas y las condiciones de conformidad con la legislación aplicable.

n) Aprobar, a propuesta del director o la directora gerente, la relación de puestos de trabajo de acuerdo con la Ley 3/2007, de 27 de marzo, de la Función Pública de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

o) Aprobar los criterios básicos de selección del personal, de acuerdo con los principios de igualdad, mérito, capacidad y publicidad en el marco de la normativa vigente.

p) Convocar y otorgar subvenciones, de conformidad con las bases reguladoras que apruebe, por medio de una orden, la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda.

q) Autorizar y ejercer las acciones administrativas y judiciales que correspondan, salvo los casos de urgencia.

r) Solicitar información a otros órganos sobre las actuaciones que se lleven a cabo para cumplir los acuerdos.

s) Nombrar al miembro del Consejo de Administración que tiene que formar parte del Comité de Auditoría, si se constituye.

t) Resolver los recursos de reposición interpuestos contra los actos administrativos que haya dictado.

u) Dictar la resolución de los expedientes disciplinarios.

v) Cualquier otra función que corresponda o pueda corresponder al IBAVI y que no esté expresamente reservada a otros órganos.

2. El Consejo de Administración puede delegar las funciones propias, con carácter permanente o temporal, en las personas titulares de la Presidencia, la Vicepresidencia o la

Gerencia, salvo las que prevén las letras b, c, d, e, f, g, m, n y o del apartado 1 y de las que sean indelegables porque así lo fije una norma con rango de ley.

Artículo 15. *Régimen de funcionamiento.*

1. El régimen de constitución, convocatoria, funcionamiento y adopción de acuerdos del Consejo de Administración es el que prevé para los órganos colegiados el capítulo II del título II de la Ley 30/1992.
2. Con carácter general, el Consejo de Administración se reúne ordinariamente una vez al mes. También se puede reunir de manera extraordinaria a iniciativa del presidente o la presidenta o a petición del director o la directora gerente por causas organizativas o de necesidad.
3. El presidente o la presidenta tiene voto de calidad en caso de empate.

CAPÍTULO V

La Gerencia y los órganos unipersonales de dirección

Artículo 16. *La Gerencia.*

1. La Gerencia es un órgano unipersonal de dirección del IBAVI, jerárquicamente inferior a la Presidencia y al Consejo de Administración.
2. Corresponde al Consejo de Administración, por medio de un acuerdo, nombrar y disponer el cese del director o la directora gerente, a propuesta de la persona titular de la Presidencia. El nombramiento y el cese se tienen que comunicar al Consejo de Gobierno y publicar en el Boletín Oficial de las Illes Balears.
3. La contratación del director o la directora gerente requiere los informes previos que prevé el artículo 20.5 de la Ley 7/2010.
4. En el caso de vacante, ausencia, enfermedad o cualquier otro impedimento para actuar del director o la directora gerente, tiene que ser sustituido por la persona que designe el Consejo de Administración a propuesta de la persona titular de la Presidencia.

Artículo 16 bis. *Los órganos unipersonales de dirección.*

1. El nombramiento y el cese de las personas titulares de los otros órganos unipersonales de dirección se efectúan libremente por la Presidencia del ente, que tiene que comunicar la circunstancia que corresponda al Consejo de Gobierno, de acuerdo con el Real Decreto 1382/1985, de 1 de agosto, por el que se regula la relación laboral de carácter especial de alta dirección; la Ley 7/2010, de 21 de julio, del Sector Público Instrumental de las Illes Baleares, la normativa que las sustituya y otra normativa concordante.
2. La formalización de los contratos de alta dirección de los cargos definidos en este artículo está condicionada al informe preceptivo y vinculante de la dirección general competente en materia de presupuestos y de la dirección general competente en materia de función pública del Gobierno de las Illes Balears.
3. El régimen jurídico de estos órganos unipersonales de dirección, igualmente que el de la Gerencia, es el que prevé el artículo 21 de la Ley del Sector Público Instrumental de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, o la normativa que la sustituya o desarrolle.

Artículo 17. *Funciones de la Gerencia.*

1. En general, corresponden al director o la directora gerente las facultades de dirección, administración y gestión ordinaria del IBAVI, y las funciones ejecutivas, de conformidad con los acuerdos del Consejo de Administración, sin perjuicio de las funciones reservadas al órgano colegiado y a la persona titular de la Presidencia.
2. En particular, el director o la directora gerente tiene las siguientes funciones:

a) Auxiliar al presidente o la presidenta en el ejercicio de sus funciones.
b) Hacerse cargo de la representación ordinaria de la empresa en los juicios, los actos y los contratos.

c) Ejercer la dirección y responsabilidad organizativa y funcional sobre el personal, la dirección técnica, la dirección administrativa y la inspección, vigilancia y fiscalización de todos los servicios y las de pendencias que están a su cargo.

d) Elaborar, y elevar al Consejo de Administración, el plan de actuación anual, el plan financiero anual, el anteproyecto de presupuestos de explotación y capital, las previsiones anuales y plurianuales, el proyectos de inversiones reales y de operaciones financieras, la liquidación de las cuentas, la memoria explicativa de la gestión anual, las cuentas anuales, la relación de puestos de trabajo y cualquier acto o acuerdo que requiera la aprobación del Consejo de Administración.

e) Elevar al Consejo de Administración el informe sobre los proyectos de actividad, los presupuestos, las adquisiciones, los estudios y los servicios que le atribuya el Consejo de Administración.

f) Proponer al Consejo de Administración la formalización de empréstitos, las operaciones de crédito, los endeudamientos y el resto de operaciones financieras que convengan a la entidad.

g) Autorizar los gastos y los pagos en sentido amplio, dentro de los límites presupuestarios, de acuerdo con la normativa sobre finanzas y los límites que acuerde el Consejo de Administración.

h) Proponer al Consejo de Administración los gastos y los pagos de cuantía superior a la que determine el Consejo de Administración.

i) Proponer al Consejo de Administración la aprobación de los pliegos de condiciones generales (pliegos de cláusulas administrativas) y de los pliegos de prescripciones técnicas que tienen que regir la contratación.

j) Velar por el cobro de los cánones, las tasas y los precios que sean aplicables.

k) Aprobar los proyectos de obras, servicios y suministros.

l) De acuerdo con los instrumentos de planificación y, si procede, los criterios del Consejo de Administración, otorgar las autorizaciones o emitir los informes pertinentes para la ejecución de obras y actividades en materia de vivienda al amparo de la legislación vigente.

m) Informar al Consejo de Administración sobre los estudios y las propuestas que se le encarguen o se establezcan reglamentariamente y presentárselos.

n) Informar al presidente o a la presidenta y al Consejo de Administración de todas las cuestiones que afecten a la gestión de la entidad.

o) Rendir cuentas detalladas de la gestión al Consejo de Administración.

p) Suministrar a la consejería a la que esté adscrita la entidad la información que exige el artículo 14 de la Ley 7/2010, y dar cuenta de la misma al Consejo de Administración.

q) Enviar a la consejería a la que esté adscrita la entidad el plan de actuación anual aprobado por el Consejo de Administración.

r) Elaborar el informe anual de actividad, presentarlo ante del Consejo de Administración y la consejería a la que esté adscrita la entidad, y firmar la declaración de garantía y responsabilidad sobre las actividades que exige el artículo 18 de la Ley 7/2010.

s) Contratar al personal, con las autorizaciones o los informes previos que exige la legislación vigente, y extinguir las relaciones laborales. De ambos casos, dar cuenta al Consejo de Administración.

t) Establecer el régimen interior de los servicios que dependan de él y proponer la estructura organizativa y funcional de la empresa, así como su modificación.

u) Ejercer cualquier otra facultad que el Consejo de Administración o el presidente o la presidenta le atribuyan expresamente o deleguen.

Artículo 17 bis. *Funciones y competencias de los órganos unipersonales de dirección.*

Los órganos unipersonales de dirección que se nombren son responsables, ante la Gerencia, de la gestión del ente en las respectivas áreas de actividad en las que esté organizado, en el marco de las competencias que les haya atribuido la Presidencia en su nombramiento. Además, tienen que ejercer todas las funciones que les encomienden específicamente los órganos de dirección de la entidad.

TÍTULO III

Régimen económico-financiero

Artículo 18. *Régimen jurídico-financiero.*

El régimen presupuestario, económico-financiero, de contabilidad, de intervención y de control del IBAVI es el que prevén:

a) El capítulo III del título preliminar de la Ley 7/2010. Especialmente el régimen de control permanente del artículo 15.2, relativo a las autorizaciones previas del consejero o del Consejo de Gobierno para al caso de gastos que tengan que superar, respectivamente, las cuantías de 50.000 euros o de 500.000 euros.

b) Las normas específicas relativas a las entidades públicas empresariales que establece la legislación económico-financiera.

c) Los preceptos que contengan las leyes de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de cada ejercicio relativos a la actividad financiera de las entidades públicas empresariales.

d) Las particularidades que prevé este título.

Artículo 19. *Recursos económicos.*

El IBAVI dispone de los recursos económicos siguientes:

a) Los bienes y los derechos que constituyen su patrimonio.

b) Los productos y las rentas de este patrimonio.

c) Los ingresos ordinarios y extraordinarios que la normativa vigente le autorice a percibir.

d) Las transferencias, corrientes o de capital, que tiene asignadas en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma o en otras administraciones o entidades públicas.

e) Los ingresos procedentes de precios públicos o privados para la prestación de los servicios relacionados con las finalidades propias, y de las tasas que la Comunidad Autónoma de las Illes Balears establezca que le corresponden como sujeto activo.

f) Las participaciones o los ingresos que procedan de convenios o conciertos con otros organismos, entidades o personas públicas o privadas.

g) Las subvenciones, corrientes o de capital, de administraciones o entidades públicas.

h) Las donaciones, los legados y cualquier otra aportación, dineraria o no dineraria, de entidades privadas o particulares.

i) Los ingresos derivados del endeudamiento, a corto o a largo plazo, y otras operaciones financieras, en los términos que establece la normativa vigente.

j) Los ingresos procedentes de la recaudación y la inspección de las fianzas de alquiler y suministro.

k) Cualquier otro que se le atribuya.

Artículo 20. *Cuentas anuales y suministro de información.*

1. Corresponde al director o la directora gerente del IBAVI formular las cuentas anuales de la entidad dentro del plazo máximo de tres meses a contar desde el cierre del ejercicio y elevarlos al Consejo de Administración para que los apruebe. También le corresponde enviarlos a la Intervención General dentro del plazo de diez días desde que se hayan formulado y, posteriormente, dentro del plazo de diez días desde que se hayan aprobado.

2. Corresponde al Consejo de Administración del IBAVI aprobar las cuentas anuales de la entidad dentro del plazo máximo de seis meses a contar desde el cierre del ejercicio, una vez se haya emitido y presentado, si procede, el informe de auditoría o de control financiero correspondiente.

3. Asimismo, corresponde al director o la directora gerente formular la liquidación del presupuesto, elevarla al Consejo de Administración para que lo apruebe y enviarla a la Intervención General junto con las cuentas anuales.

4. La obligación de suministro de información que exige el artículo 14 de la Ley 7/2010, la tiene que llevar a cabo el director o la directora gerente de la entidad.

TÍTULO IV

Régimen de personal

Artículo 21. *Personal de la entidad.*

1. El personal al servicio del IBAVI puede ser:

a) Personal laboral.
b) Personal funcionario.

2. La entidad puede disponer de puestos de trabajo de personal directivo profesional, tanto de naturaleza laboral como funcionarial, en los términos que establece la Ley 7/2010.
3. No se puede nombrar personal eventual.

Artículo 22. *Personal funcionario.*

1. El IBAVI puede disponer del personal funcionario de la Administración de la Comunidad Autónoma o de los organismos autónomos que le sean adscritos, y del personal funcionario de cualquier Administración Pública que se incorpore mediante cualquier procedimiento de provisión y de ocupación de puestos de trabajo, de acuerdo con la normativa de función pública de la Comunidad Autónoma.
2. Este personal se rige por lo que dispone la normativa de función pública.

Artículo 23. *Personal laboral.*

1. El personal laboral propio del IBAVI se rige, además de por las disposiciones del Estatuto Básico del Empleado Público que le sean aplicables y por el resto de normas laborales y convencionales aplicables al personal de esta naturaleza, por la Ley 7/2010, las normas que la desarrollen y las normas de empleo público de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears que lo dispongan expresamente.
2. La selección de este personal se tiene que ajustar a los sistemas y procedimientos que establece la legislación de función pública de las Illes Balears.

Artículo 24. *Personal directivo profesional.*

1. El régimen del personal directivo profesional es el que prevé el artículo 22 de la Ley 7/2010 y se tiene que someter a los límites que se establezcan reglamentariamente en desarrollo de esta Ley.
2. El personal directivo profesional de naturaleza laboral está sometido a la relación laboral especial de alta dirección.
3. El personal directivo profesional tiene que tener naturaleza funcionarial en los casos que tenga atribuidas funciones que impliquen la participación en el ejercicio de potestades administrativas.
4. La contratación de personal directivo profesional requiere los informes previos que prevé el artículo 20.5 de la Ley 7/2010.
5. Las convocatorias de selección del personal directivo profesional tienen que ser objeto del informe previo de la consejería competente en materia de función pública, de acuerdo con lo que establece el artículo 22.3 de la Ley 7/2010.

Artículo 25. *Ordenación de los recursos humanos.*

1. El IBAVI tiene que disponer de una relación de puestos de trabajo propia, como instrumento de ordenación de los recursos humanos, que debe incluir todo el personal al servicio de la entidad. El Consejo de Administración, a propuesta del director o la directora gerente y de acuerdo con la Ley 3/2007, es el órgano competente para aprobar la relación de puestos de trabajo.
2. La estructura orgánica de la entidad y las funciones y dependencias del personal serán determinadas por el Consejo de Administración, respetando la organización básica que establecen estos Estatutos.

TÍTULO V

Régimen patrimonial

Artículo 26. *Patrimonio.*

1. El régimen patrimonial del IBAVI es el que prevé la legislación sobre patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
2. El patrimonio del IBAVI está constituido por los siguientes bienes:

a) Los bienes propios que adquiera en el curso de la gestión necesarios para cumplir las finalidades propias.
b) Los bienes que le ceda cualquier persona jurídica pública o privada.
c) Los bienes que le adscriba la Administración de la Comunidad Autónoma o cualquier persona jurídica pública.

3. El IBAVI tiene que formar un inventario de bienes propios y enviar una copia íntegra validada a la dirección general competente en materia de patrimonio. Las variaciones que se produzcan se tienen que comunicar a la dirección general mencionada.

TÍTULO VI

Régimen de contratación

Artículo 27. *Régimen aplicable.*

El régimen de contratación del IBAVI es el que prevén la normativa básica estatal de contratos del sector público y la normativa autonómica sobre contratación, junto con lo que establece este título.

Artículo 28. *Órgano de contratación.*

El órgano de contratación del IBAVI es el Consejo de Administración, sin perjuicio de lo que establece la normativa autonómica en materia de contratación centralizada. Las funciones que le corresponden como órgano de contratación se pueden desconcentrar o delegar en la persona titular de la Presidencia o la Gerencia, en los términos que establece la legislación reguladora del régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 29. *Mesa de Contratación.*

1. La Mesa de Contratación, en los supuestos que se tenga que constituir, tiene la composición siguiente:

a) El director o la directora gerente, que la preside.
b) La persona responsable de la contratación administrativa de la entidad, que actúa como secretario o secretaria.
c) Una persona en representación de la Intervención General, o, a falta de esta, un miembro del servicio del IBAVI que tenga asignadas las funciones de control económico.
d) Una persona en representación de la Dirección de la Abogacía de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio que ésta delegue a un miembro del servicio que tenga atribuido el asesoramiento jurídico de la entidad.
e) Una persona en representación del servicio promotor del expediente.

2. En caso de que el Consejo de Administración desconcentre las funciones que le corresponden como órgano de contratación o las delegue en el director o la directora gerente, tiene que presidir la Mesa de Contratación quien sea designado por el presidente o la presidenta del IBAVI.

TÍTULO VII

Revisión de actos en vía administrativa, reclamaciones previas y responsabilidad patrimonial

Artículo 30. *Recursos administrativos.*

1. El régimen de recursos administrativos es el que prevé la legislación reguladora del régimen jurídico y del procedimiento administrativo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, sin perjuicio de lo establecido este artículo.
2. Los actos sujetos a derecho administrativo dictados por el Consejo de Administración o por el presidente o la presidenta del IBAVI agotan la vía administrativa.
3. Contra los actos dictados por los órganos de la entidad en materia económico-administrativa, las personas interesadas pueden interponer una reclamación económico-administrativa ante la Junta Superior de Hacienda o un recurso de reposición ante el mismo órgano que los dictó.

Artículo 31. *Revisión de oficio.*

1. Los procedimientos de revisión de actos nulos de pleno derecho serán iniciados por el órgano autor del acto, de oficio o a solicitud de la persona interesada.
2. La competencia para resolver los procedimientos de revisión de oficio recae en:

a) La persona titular de la consejería a la que esté adscrita la entidad respecto de los actos dictados por el Consejo de Administración.
b) El Consejo de Administración respecto de los actos dictados por el resto de órganos de la entidad.

Artículo 32. *Declaración de lesividad.*

1. Los procedimientos de declaración de lesividad de los actos anulables serán iniciados por el órgano autor del acto.
2. La competencia para resolver los procedimientos de declaración de lesividad recae en:

a) La persona titular de la consejería de adscripción respecto de los actos dictados por el Consejo de Administración.
b) El Consejo de Administración respecto de los actos dictados por el resto de órganos de la entidad.

Artículo 33. *Reclamaciones previas a la vía judicial civil o laboral.*

Las reclamaciones previas a la vía judicial civil o laboral tienen que ser resueltas por el Consejo de Administración.

Artículo 34. *Responsabilidad patrimonial.*

1. Los procedimientos de reclamación de daños y perjuicios contra la entidad se tienen que tramitar de conformidad con lo que establece la normativa sobre responsabilidad patrimonial.
2. El inicio y la resolución de estos procedimientos corresponden al Consejo de Administración.

TÍTULO VIII

Régimen de asesoramiento jurídico y de defensa en juicio

Artículo 35. *Asesoramiento jurídico.*

1. El asesoramiento jurídico del IBAVI corresponde, en primer término, al personal propio que tenga atribuida esta función en la relación de puestos de trabajo, el cual podrá recibir el apoyo del servicio jurídico de la consejería de adscripción.

2. No obstante, la secretaría general de la consejería en la cual esté adscrita la entidad puede pedir a la Dirección de la Abogacía de la Comunidad Autónoma que emita un informe jurídico en los casos de especial trascendencia, con el informe previo del servicio jurídico de la consejería, que se tiene que pronunciar sobre la trascendencia del asunto y sobre el fondo de la cuestión desde el punto de vista jurídico.

Artículo 36. *Representación y defensa en juicio.*

1. La representación y la defensa en juicio del IBAVI corresponde a la Dirección de la Abogacía de la Comunidad Autónoma solo si se ha suscrito el convenio de asistencia jurídica correspondiente.

2. A falta de convenio, la representación y la defensa en juicio se puede encomendar a los letrados asesores de los servicios jurídicos de la entidad o a letrados colegiados externos designados para casos o ámbitos concretos, que tienen que actuar conforme a las instrucciones que el Consejo de Administración fije a este efecto.

TÍTULO IX

Extinción y liquidación

Artículo 37. *Causas de extinción y liquidación.*

La extinción y la liquidación del IBAVI se rige por el artículo 37 de la Ley 7/2010.