



COVID-19

Medidas para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda, en Illes Balears

Departamento Jurídico de SIGA 98

ÍNDICE

Introducción	2
I. Ámbito de aplicación del régimen especial	2
II. Procedimiento para la concesión de ayudas	2
III. El consejero de Movilidad y Vivienda	2
IV. Obligación de reintegro	2
V. Aprobación y contenido de las bases reguladoras y de las convocatorias de ayudas en materia de vivienda	3
VI. Agilización comprobación económica mediante un sistema de muestreo de documentos	4
VII. Modificaciones normativas	4
A. Modificación de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de vivienda de las Illes Balears	4
B. Modificación del Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Bilateral Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears antes mencionado.....	7
C. Modificación 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.....	7
D. Modificación del 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	8
E. Modificación de los artículos 5, 6, 7 y 8 del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas	8
VIII. Entrada en vigor	8

Introducción

En el BOE de 1 de diciembre de 2021 se ha publicado la [Ley 3/2021, de 10 de noviembre](#), para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Esta norma regula un régimen especial de concesión de ayudas en materia de vivienda, dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, así como el procedimiento de aprobación y contenido de las bases reguladoras y de las convocatorias de ayudas, y establece las reglas especiales de gestión de estas subvenciones, con el fin de reducir su tramitación. Todo esto con el fin de dar respuesta urgente para paliar la situación causada por la crisis económica y social derivada de la pandemia de la COVID-19, y garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada para los ciudadanos de las Illes Balears, en especial para las personas en situación de vulnerabilidad.

I. Ámbito de aplicación del régimen especial

Este nuevo régimen se **aplicará a las líneas y a los procedimientos de subvenciones que, en el territorio de las Illes Balears, tengan por objeto la concesión de ayudas en materia de vivienda** que lleve a cabo la Administración de la comunidad autónoma, en el marco de los planes estatales o autonómicos de vivienda

II. Procedimiento para la concesión de ayudas.

Dentro de este régimen especial, además de lo anterior, se establece que **el procedimiento para la concesión de ayudas se tramitará por el sistema de concurrencia no competitiva.**

- Su concesión se resolverá mediante sucesivas resoluciones de las ayudas a medida que se complete su tramitación.
- Se establece la posibilidad de fijar, motivadamente, criterios adicionales necesarios para determinar los importes por conceder y las fórmulas de reparto que permitan la concesión de las ayudas al máximo número de solicitantes.

III. El consejero de Movilidad y Vivienda

Se establece como la persona competente para adoptar las medidas necesarias para agilizar la tramitación y el pago de las ayudas en materia de vivienda que se convoquen en los planes estatales o autonómicos de vivienda.

IV. Obligación de reintegro

En caso de obtener una ayuda sin cumplir los requisitos para ser beneficiario dará lugar, en todo caso, al reintegro en todo o en parte las cuantías percibidas indebidamente,

mediante un expediente de reintegro de los importes percibidos indebidamente, sin perjuicio de las sanciones que le sean de aplicación.

V. Aprobación y contenido de las bases reguladoras y de las convocatorias de ayudas en materia de vivienda

En primer lugar, destaca la simplificación de trámites para la aprobación de las bases reguladoras y convocatoria de ayudas.

Se establece para la **aprobación de las bases reguladoras** únicamente los siguientes trámites:

1. Resolución de inicio,
2. Información pública por un periodo de siete días,
3. Informe de los servicios jurídicos
4. Y, en su caso, fiscalización previa de la Intervención General.

De esta forma se busca agilizar el trámite al no aplicarse las previsiones del capítulo II del título IV de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears, para la aprobación de las bases.

Así mismo, se regula la posibilidad de incluir en la elaboración, la aprobación y en la publicación oficial de las bases la de las correspondientes convocatorias.

En segundo lugar, respecto de las **bases reguladoras y las convocatorias** se establecen las siguientes posibilidades, con el fin de agilizar el todo el procedimiento:

- a) **Preferencia de la vía telemática**: posibilidad de exigir esta vía tanto para la realización de actuaciones de participación en el procedimiento de concesión, como de justificación y comprobación.
- b) Disponer que sea un **órgano unipersonal** encargado del **ejercicio de funciones** legalmente atribuidas en las **comisiones evaluadoras**, cuando proceda.
- c) Previsión de concesión de **anticipos de hasta el 100%** del importe máximo de la subvención, con la autorización previa de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores.
- d) **Dispensa total o parcialmente la constitución de garantías** en función de la capacidad económica del futuro beneficiario.
- e) Establecer el **carácter subvencionable de todos o de parte de los gastos** efectivamente **realizados** que respondan al objeto de la **subvención** y sean necesarios para la ejecución de la actividad, aunque la misma no se materialice completamente, siempre que quede debidamente acreditado que la falta de ejecución o la ejecución fuera de plazo sean consecuencia directa de las medidas adoptadas para afrontar la situación de crisis económica o sanitaria derivada de la COVID-19.

- f) Permitir la **justificación de gastos inferiores a 3.000 euros** mediante una **declaración formal de la persona beneficiaria**, sin perjuicio de las posteriores actuaciones de comprobación y control.
- g) Prever la **posibilidad de ampliar** motivadamente los **plazos de ejecución y de justificación** cuando el proyecto o la actividad no se hayan podido desarrollar con normalidad por alguna de las circunstancias mencionadas en la letra e) anterior.

VI. Agilización comprobación económica mediante un sistema de muestreo de documentos

Se establece, para la comprobación económica, la posibilidad de que las bases reguladoras y las convocatorias acuerden **utilizar un sistema de muestreo de los documentos acreditativos de realización y pago de gastos**, siempre que se trate de gastos de carácter sucesivo o recurrente vinculados a la actividad subvencionada,

VII. Modificaciones normativas

Con esta ley también se aprueban las siguientes modificaciones puntuales de otras normas:

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

Se contempla en la **disposición final primera** para introducir, entre otras, medidas de impulso y agilización de determinados procedimientos y actuaciones en materia de vivienda, y también para dar cumplimiento al Acuerdo de la Comisión Bilateral Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

De esta forma se destacan las siguientes novedades en relación con las **viviendas protegidas**:

- **No aplicabilidad de las antiguas normas técnicas estatales de diseño y calidad** específicamente exigibles a este tipo de viviendas. Esta medida sólo afecta en el **ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears**.
- **Prohibición de cesión de uso total o parcial** de las viviendas protegidas **sin autorización**.
- **No sujeción a límites máximos de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la vivienda protegida**, para aquellas 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, siempre que no estén sujetas a ninguna limitación en el precio de venta.
- Se añaden finalmente **dos nuevas infracciones**, aplicables en los supuestos de:
 - Incumplimiento de la obligación de inscripción en el Registro de viviendas protegidas en cualquiera de los supuestos del artículo 71.3 de la ley,

- Subarrendar o ceder el uso total o parcial de las viviendas protegidas sin autorización.
- Se incorpora una **nueva disposición transitoria a la Ley 5/2018** para regular los precios máximos de venta y renta y límites máximos de ingresos por vivienda protegida. Se prevé que 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 podrá aprobar la declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, a propuesta de los ayuntamientos interesados.
- **Modificación de los derechos de adquisición preferente**, introduciéndose una serie de cambios y novedades relacionados con todas las transmisiones sujetas a tanteo y retracto, y nuevas infracciones. En concreto:
 - Se modifica el artículo 26 quater de la Ley 5/2018 en cuanto a las transmisiones entre grandes tenedores respecto de viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales para darle mayor claridad.
 - Incorporación de la **posibilidad de ceder este derecho de adquisición preferente a otras administraciones y empresas de capital mayoritariamente público a través de convenio**.
 - Incorporándose dos nuevos artículos, el 26 quinquies y el 26 sexies que **regulan de forma más exhaustiva los trámites a seguir para el ejercicio de estos derechos**.
 - Se modifica también el apartado 4 del artículo 36 de la Ley 5/2018, para adaptar las concordancias.
 - En cuanto a las **transmisiones de viviendas protegidas se amplía el plazo para ejercer el derecho de retracto a tres meses**.
 - Se destaca la modificación del régimen sancionador que incluye la ampliación de supuestos de infracción. Concretamente, se modifican la letra n) del artículo 87 y la letra s) del artículo 88, y también se añaden cuatro nuevos tipos en las letras w), x), y) y z) del artículo 88 de la Ley 5/2018.

Por otro lado, resaltan las siguientes novedades en relación con las **viviendas desocupadas**:

- Se añaden las siguientes obligaciones **de los grandes tenedores de**:
 - **comunicar a quiénes han vendido las viviendas desocupadas inscritas**
 - faciliten la documentación que requiera la inspección y también permitir el acceso físico a las viviendas desocupadas para realizar todas las comprobaciones necesarias.
 - Incorporar de forma expresa la obligación genérica de colaboración de los grandes tenedores con la administración.
 - Aportar la información que requiera la administración y de facilitar el acceso a las viviendas inscritas

- Modificación régimen sancionador para adecuarlo a las obligaciones **de los grandes tenedores de estas viviendas**.
- **Reducción del plazo para comunicar los cambios de situación de las viviendas inscritas:** de tres meses **a un mes** para mantener actualizado el Registro de viviendas desocupadas.
- Se modifica la referencia a que el máximo de viviendas reclamables lo establece el número de solicitudes de vivienda no atendidas.
- Se modifica la redacción de la composición del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas, para actualizar su terminología a la normativa vigente.

Como complemento de las medidas legislativas adoptadas en materia de viviendas protegidas y de viviendas desocupadas, se modifican y derogan determinadas normas reglamentarias que han quedado afectadas por la normativa sobrevenida, para evitar contradicciones.

En materia **depósito de las fianzas** de los contratos de alquiler señalar:

- Incorporación de la **no exigencia de 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.
- Se añade una nueva disposición transitoria para regular, de **manera transitoria, el plazo y la forma en que se tiene que efectuar el depósito** de las fianzas de arrendamiento.
- Se aprovecha para incorporar las exigencias establecidas en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, modificada por el artículo 1.15 del Real decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- En cuanto a la gestión y recaudación de fianzas de alquiler, se **prevé** que el **IBAVI pueda subscribir convenios de colaboración con otras entidades públicas o privadas** para llevar a cabo estas actuaciones.

Otras **modificaciones que afectan al régimen sancionador** son:

- La **eliminación del límite máximo de la sanción prevista para la infracción grave** tipificada en la letra ac) del artículo 87, consistente en el impago por parte de los grandes tenedores de los gastos de la comunidad a las propiedades sometidas a régimen de propiedad horizontal.
- Se **actualiza la capacidad de intervención de la inspección** para poder llevar a cabo todas las **actuaciones necesarias para comprobar el cumplimiento de la normativa**, dotando al personal inspector de las herramientas adecuadas para dicha intervención.
- Se **modifican las infracciones** previstas en las letras x) y ai) del artículo 87 de la Ley 5/2018, **por incumplimiento del deber de colaboración y las relativas al anuncio o comercialización de espacios para destinarlos a habitáculo de personas sin que estos cumplan las condiciones de habitabilidad**.

- Se tipifican las **conductas infractoras en materia de ejercicio de la actividad inmobiliaria**, aunque dependerán de un desarrollo reglamentario posterior, ya iniciado.
- Se modifican las sanciones complementarias reguladas en las letras c) y d) del artículo 92 de la Ley 5/2018 y las multas coercitivas no sancionadoras del artículo 93 de la misma ley.

B. Modificación del Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Bilateral Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears antes mencionado

La disposición final segunda modifica, en concreto, el artículo 13.5 del Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Bilateral Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears antes mencionado.

Se añade un nuevo apartado a la disposición adicional sexta del mismo decreto ley con el que se quiere prever que 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 tiene que otorgar 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.

C. Modificación 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

La disposición final tercera modifica el artículo 8 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, de forma que incorpora la **prórroga hasta el 15 de junio de 2021 las exenciones** de las limitaciones temporales estivales relativas a la temporada turística que estén vigentes en cualquier normativa autonómica, insular o municipal para todo tipo de obras de edificación, modificación, reparación y derribos, que podrán prorrogar de forma motivada los ayuntamientos si lo consideran oportuno.

D. Modificación del 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

Modificación operada por la **disposición final cuarta**:

- Que modifica el artículo 17.1 para aclarar la función del Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas, que tiene como papel determinar el precio solo en caso de discrepancia.
- Que modifique el artículo 24.1 para adecuar la terminología que se usa para designar a los componentes de este órgano en la normativa aplicable. Estableciéndose que el secretario tiene voz, pero no voto.

E. Modificación de los artículos 5, 6, 7 y 8 del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas

La **disposición final quinta** modifica los artículos 5, 6, 7 y 8 del Decreto 22/1989, de 22 de febrero, regulador de la creación de papel fianza, de la obligación de constituir fianzas de arrendamiento y de la inspección de estas fianzas, para adaptar este reglamento a la normativa vigente y eliminar las referencias que han quedado obsoletas por la normativa sobrevenida.

VIII. Entrada en vigor

El mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears y que se produjo el 13 de noviembre de 2021 (número 157).