

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO DE GOBIERNO

8653

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

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 Bordoí).
- 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 €/m² construidos, en el caso de viviendas, y los 1.091,52 €/m² 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*.

Palma, 4 de agosto de 2017

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

La presidenta
Francesca Lluch Armengol i Socias

