

EL GOVERN BALEAR APRUEBA EL DECRETO-LEY PARA AGILIZAR Y FACILITAR EL ACCESO A LAS AYUDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y QUE INCREMENTA EL CONTROL SOBRE LOS GRANDES TENEDORES

Decreto-ley 4/2021, de 3 de mayo, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda

- ▶ *Nuevas medidas para agilizar y facilitar el acceso a las ayudas de vivienda.*
- ▶ *Se podrá ceder el ejercicio del tanteo y retracto en las operaciones entre grandes tenedores a Ayuntamientos y Consejos Insulares.*
- ▶ *Se incrementan las sanciones a los grandes tenedores para bloquear la actuación de la Administración.*

El Consell del Govern de les Illes Balears ha aprobado con fecha 03-05-2021 el **Decreto-ley 4/2021, de 3 de mayo, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda** (publicado en el BOIB Núm. 58 de 04-05-2021).

Este Decreto-ley **incluye medidas para agilizar y facilitar el acceso de la ciudadanía a las ayudas en materia de vivienda (especialmente a las de alquiler) y otras medidas para incidir en la salida a la luz de las viviendas vacías de los grandes tenedores y que incluye en este caso ceder a ayuntamientos y consells insulares la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y retracto.**

Las principales medidas del Decreto Ley son:

1. Mejoras sobre la tramitación y la concesión de ayudas

Para las ayudas al alquiler:

- ▶ *Se elimina, con carácter permanente para todas las convocatorias, la obligación del solicitante de acreditar el depósito de fianza (obligación que corresponde al propietario). El incumplimiento por parte del propietario no puede impedir que el locatario pueda acceder a las ayudas al alquiler.*
- ▶ *Se podrán hacer resoluciones y pagos parciales a medida que se vaya completando la tramitación de los expedientes.*
- ▶ *En las ayudas al alquiler (a pesar de que haya tramitación vía telemática) siempre habrá apoyo y atención en persona.*

Para ayudas de otros tipos (por ejemplo, de rehabilitación o accesibilidad):

- ▶ *Se puede avanzar al solicitante el 100% del importe de la subvención.*
- ▶ *Se permite la justificación de gastos inferiores a 3.000€ mediante una declaración responsable.*

Para todas las convocatorias, se puede establecer en las bases que la comprobación económica se haga mediante un muestreo de los documentos acreditativos de la realización y el pago de los gastos.

2. Medidas para sacar a la luz más viviendas cerradas de los Grandes Tenedores o porque la Administración pueda adquirir más viviendas o terrenos que se traspasen entre ellos.

Para conseguir este objetivo se dispondrá de los instrumentos siguientes:

- ▶ Se extiende la posibilidad que el ejercicio del derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Comunidad Autónoma (a través de los órganos competentes) en las operaciones entre grandes tenedores se pueda ceder a ayuntamientos, consejos insulares o entidades de capital mayoritariamente público mediante convenios. La gestión se podrá ceder a entidades del tercer sector.

Esto permitirá multiplicar las posibilidades de aprovechar bajo el prisma del interés público más inmuebles y también de distintas tipologías, además de conseguir suelo.

Se multiplican las posibilidades tanto presupuestariamente como por tipología de inmuebles aprovechables. Un ejemplo ilustra perfectamente el mayor aprovechamiento que, en beneficio de la ciudadanía, tendrá esta cesión del ejercicio del derecho de tanteo y retracto:

Para ser destinados a vivienda de alquiler, las viviendas de los grandes tenedores que puede adquirir la Administración tienen que tener unas características asimilables a las VPO. Por lo tanto, no se han podido aprovechar viviendas unifamiliares de los grandes tenedores. Este tipo de viviendas, por ejemplo, podrían ser destinados a recursos sociales de alojamiento o a viviendas tuteladas para determinados colectivos por parte de las instituciones competentes al cederles el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

- ▶ Se amplían las condiciones del derecho de tanteo y retracto y se refuerzan las obligaciones de los grandes tenedores:
 - El derecho de retracto respecto de operaciones ya consumadas entre grandes tenedores se amplía a los dos meses desde que la Administración tiene conocimiento (hasta ahora era únicamente de un mes, y se ha observado que no era suficiente).
 - Se refuerza la obligación de los grandes tenedores de colaborar con la Administración: tienen que aportar más información sobre el comprador, las cargas del bien o la identificación catastral y registral. La obligación es tanto para el comprador como, subsidiariamente, para el vendedor.

3. Medidas de protección del régimen de las VPO y de la función social de la vivienda.

- ▶ Las VPO no pueden ser objeto de subarrendamiento ni de cesión de uso total o parcial sin control de la Administración.

- ▶ El alquiler de una VPO que un particular tiene en propiedad se tiene que hacer por el precio máximo que fija la Administración. Si se supera, se puede resolver el contrato, además de ser sancionable. Con el Decreto Ley, se introduce una excepción, de forma que si el inquilino es una persona o una familia en situación de vulnerabilidad, puede seguir en la vivienda, ajustándose el precio al que marque la Administración, y se fija la obligación del propietario de devolverle todo lo cobrado indebidamente.
- ▶ Se dota a los inspectores de más instrumentos para poder detectar infracciones en materia de vivienda, de forma que pueden actuar sin identificarse previamente o, incluso, bajo una identidad encubierta, para detectar infracciones de todo tipo en materia de vivienda.
- ▶ Se incrementa la lucha contra la infravivienda y su comercialización, que hasta ahora era sancionable en los casos de alquiler y ahora lo será también en los casos de venta o cualquier tipo de cesión.

4. Un régimen sancionador más estricto por las infracciones de vivienda.

- ▶ Se refuerzan las multas coercitivas (multas sucesivas cuando se reitera un incumplimiento en las obligaciones).
- ▶ Se pasa de la posibilidad de interponer tres multas sucesivas a doce. Cada una de estas multas podrá llegar al 50% del importe de la sanción inicial o del contenido económico de la actuación.

Ejemplos: en el caso de los grandes tenedores, la negativa reiterada a dejar acceder a una vivienda se sancionaría por el incumplimiento concreto y, entonces, si el gran tenedor no permite este acceso, se podrían imponer multas sucesivas del 50% del importe hasta que se cumpla.

Respecto de los grandes tenedores, se sanciona la falta de colaboración con infracciones específicas y más graves, tanto cuando pretenden impedir el afloramiento de los pisos vacíos como el ejercicio del derecho de tanteo y retracto. *Por ejemplo:*

- ▶ No facilitar la información requerida o darla incompleta o incorrecta. *Se califica como grave (multa de entre 3.001 y 30.000€).*
- ▶ No comunicar la operación entre grandes tenedores, tanto al vendedor como al comprador. *Se califica como muy grave (entre 30.001 y 90.000€).*
- ▶ No permitir el acceso a las viviendas para la inspección correspondiente. *Se entiende como muy grave (de 30.001 a 90.000€).*
- ▶ No cumplir las obligaciones con la comunidad de propietarios, que pasa a sancionarse directamente como una *infracción grave, de entre 3.001 y 30.000€.*

5. Apuesta por la construcción sostenible de vivienda pública

Finalmente, el Decreto-ley deroga normativas técnicas antiguas sobre el diseño y la calidad de las VPO que hoy están obsoletas y que impiden el desarrollo del nuevo modelo arquitectónico que impulsa el IBAVI aplicando el Código técnico de la edificación y la Ley de cambio climático de las Islas Baleares.

ENLACE DIRECTO AL DECRETO-LEY 4/2021, DE 3 DE MAYO
(BOIB N° 58 de 04-05-2021)

<https://www.caib.es/eboibfront/es/2021/11376/648656/decreto-ley-4-2021-de-3-de-mayo-para-impulsar-y-ag>