



21 d'octubre del 2024



Iniciativa presentada per

Els/Les diputats/des :

Grup parlamentari : **GRUP PARLAMENTARI MÉS PER MALLORCA**
Autor/a de la iniciativa : **Lluís Enric APESTEGUIA I RIPOLL**
Càrrec de l'autor/a : **PORTAVEU TITULAR**

Grup parlamentari : **GRUP PARLAMENTARI MÉS PER MALLORCA**
Autor/a de la iniciativa : **Maria RAMON I SALAS**
Càrrec de l'autor/a : **DIPUTADA**

Grup parlamentari : **GRUP PARLAMENTARI MÉS PER MALLORCA**
Autor/a de la iniciativa : **Ferran ROSA I GASPAR**
Càrrec de l'autor/a : **DIPUTAT**

Grup parlamentari : **GRUP PARLAMENTARI MÉS PER MALLORCA**
Autor/a de la iniciativa : **Marta CARRIÓ I PALOU**
Càrrec de l'autor/a : **DIPUTADA**

Tipus d'iniciativa : **PROPOSICIÓ DE LLEI**

Regulació : Article 194 del Reglament del Parlament de les Illes Balears

Títol de la iniciativa :
**PROPOSICIÓ DE LLEI PER A LA GARANTIA DE L'ÚS RESIDENCIAL DELS HABITATGES I
EN CONTRA DE L'ESPECULACIÓ A LES ILLES BALEARS.**

Contingut de la iniciativa :

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

Poder disposar d' un habitatge és un dels elements bàsics per a la dignitat i el benestar de les persones; no debades, forma part de l' article 25 de la Declaració Universal de Drets Humans, adoptada i proclamada per l'Assemblea General de les Nacions Unides, resolució 217 A (III), de 10 de desembre de 1948, i de l' article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, adoptat i obert a la signatura, ratificació i adhesió per l'Assemblea General de les Nacions Unides, resolució 2200 A (XXI), de 16 de desembre de 1966.

En 1996, la Carta Social Europea (1961), inspirada pels articles 22 a 25 de la Declaració Universal

dels Drets Humans, va ser revisada; així, en l'article 31 estipula la fundació del dret a un habitatge adequat: “ Per assegurar l'exercici efectiu del dret a l'habitatge, els Estats Parts es comprometen a adoptar les següents mesures: promoure l'accés a l'habitatge en estàndards adequats; prevenir i reduir la situació de les persones sense llar amb l'objectiu de la seva eliminació gradual; i fer accessible el preu de l'habitatge a aquells que no disposen de recursos adequats” .

El constituent espanyol va fixar en l' article 47 de la Constitució «tots els espanyols tenen dret a gaudir d' un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d' acord amb l' interès general per tal d' impedir l' especulació». Així, el dret d' accés a l' habitatge es convertia en fonamental en l' entramat legal de l' Estat espanyol, i els poders públics adquirien no només l' obligació de crear un marc econòmic-legal que el garantís, sinó també d' impedir allò que s' establia com l' antítesi d' aquest dret: l' especulació.

L' Estatut d' Autonomia de les Illes Balears, en la redacció de la Llei Orgànica 1/2007, de 28 de febrer, fixa en l' article 12.3 que «les institucions pròpies de la comunitat autònoma de les Illes Balears, per complir les finalitats que els són pròpies i en el marc de les competències que els atribueix aquest Estatut, han de promoure, com a principis rectors de la política econòmica i social, el desenvolupament sostenible encaminat a la plena ocupació, la cohesió social i el progrés científic i tècnic de manera que assegurí a tota la ciutadania l'accés als serveis públics i el dret a la salut, l'educació, l'habitatge, la protecció social, l' oci i la cultura». Així, es desenvolupa i consolida allò ja previst a la Constitució espanyola. A més, en l' article 22 es diu que les administracions públiques de les Illes Balears garantiran el dret d' accés a un habitatge digne, i a l' article 33.4 es fixen les polítiques referents a l' habitatge com una competència exclusiva de les Illes Balears.

El 25 de setembre de 2015, l' Assemblea General de les Nacions Unides va aprovar, mitjançant la Resolució núm. 70/1, el document Transformar el nostre món: l' Agenda 2030 per al desenvolupament sostenible, que inclou 17 objectius de desenvolupament sostenible (els anomenats ODS), emparats sota el paraigua de la sostenibilitat social, mediambiental i econòmica. L' Objectiu 11 és aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles, i específicament es desenvolupa en l' objectiu 11.1 “ per a 2030, assegurar l' accés de totes les persones a habitatges i a serveis bàsics adequats, segurs i assequibles, i millorar els barris marginals” .

En termes jurídics, un habitatge adequat és aquell que compleix amb certs criteris mínims establerts per normatives internacionals i nacionals que volen garantir el benestar i la dignitat dels seus ocupants. Aquests criteris solen incloure aspectes com la seguretat, l' habitabilitat, l' accessibilitat i l' assequibilitat. Els elements clau del que es considera un habitatge adequat serien: seguretat jurídica de la tinença, disponibilitat de serveis, materials, instal·lacions i infraestructures, assequibilitat, habitabilitat, accessibilitat, ubicació i adequació cultural. Aquests criteris es basen en diversos instruments internacionals, com l' Observació General número 4 del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides, que proporciona una interpretació detallada del dret a un habitatge adequat consagrat en l' article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals.

En els darrers anys s'han aprovat diverses normes amb l'objectiu de facilitar als ciutadans l'accés

a l'habitatge. Entre aquestes podem destacar la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, el Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, la Llei 3/2021, de 10 de novembre, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge, el Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge; en el cas de l'Estat espanyol no es pot obviar la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Aquest impuls normatiu s'ha enfocat especialment a adoptar mesures que possibilitin a l'Administració de la comunitat autònoma augmentar el parc públic d'habitatges o el parc privat amb preu taxat, objectiu que no és immediat i que ha de tenir una continuïtat molt perllongada en el temps perquè es puguin apreciar resultats.

II

A les Illes Balears, la situació de l'habitatge ha esdevingut la principal problemàtica en els darrers anys, per mor de l'augment sostingut dels preus de compravenda i lloguer, i necessita de solucions estructurals de forma urgent.

Segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), el preu mitjà de l'habitatge ha augmentat un 30% en els darrers cinc anys, mentre que el lloguer ha crescut un 40% en el mateix període. Aquesta situació afecta especialment les persones joves i les famílies amb ingressos baixos, dificultant l'accés a una llar digna; també afecta de forma molt singular als treballadors que desitgen establir-se a les Illes Balears de forma temporal o definitiva.

Cal tenir en compte també que segons l'Observatori de l'Habitatge i Sòl hi ha un augment significatiu en el nombre de persones en risc d'exclusió residencial, amb un 15% de la població que dedica més del 40% dels seus ingressos mensuals al pagament de l'habitatge; a més, l'increment del nombre de persones sense llar ha estat del 25% en els darrers cinc anys, segons l'informe anual de Càritas.

Segons l'informe del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears sobre el 2023, l'índex de preus de l'habitatge va assolir els 163,4 punts, l'índex més alt des de l'inici de la sèrie el 2008. A les Balears, el preu es va incrementar un 4,1% en comparació amb el 2022 (un 9,3% per a habitatges nous i un 3,4% per a habitatges de segona mà). De tot l'Estat espanyol, les Balears tenen l'índex més alt, superant la Comunitat de Madrid i Catalunya.

El preu del sòl ha disminuït de 336,5 € per metre quadrat el 2022 a 320,9 € per metre quadrat el 2023. Malgrat això, l'arxipèlag té el preu del sòl més alt de totes les comunitats, ben igual com passa amb el preu de l'habitatge: a l'Estat espanyol el preu mitjà del sòl ha estat de 154,4 euros/m², un 54% més baix que a les Balears.

L'INE compta amb una estadística experimental anomenada índex de preus d'habitatge de lloguer, que té com a objectiu principal avaluar com ha canviat el preu de l'habitatge llogat com a residència habitual. Com en els casos anteriors, l'índex de preus de l'habitatge de lloguer més alt es registra a les Balears, amb dades del 2022, que són els darrers disponibles.

A les Balears, el preu mitjà per metre quadrat ha augmentat significativament, passant de 8,2

euros/m² el desembre del 2015 a 16,1 euros/m² el desembre del 2023, cosa que representa un augment del 96,1%, gairebé el doble. A l' Estat, el preu ha augmentat significativament, passant de 7,4 euros/m² a 12,1 euros/m², amb un augment del 63,5%. Al desembre de 2023, la diferència de preus entre les Balears i la mitjana de l'Estat era del 25%.

Si ens atenem al lloc de residència i a la nacionalitat dels compradors, les Illes Balears tenen la taxa més elevada de transaccions realitzades per no residents, que arriba al 25%.

En cap cas aquestes dades es poden relacionar amb la inexistència o manca d' habitatge en el nostre país.

A les Illes Balears, segons dades de l' INE per al 2021, hi havia 625.123 habitatges, dels quals 105.434 (el 16,7%) estan buits, és a dir, no disposen de contracte de subministrament o el consum total registrat del qual en l' any precedent ha estat menor al que un habitatge mitjà del mateix tipus en aquell mateix municipi tendria si s' ocupàs durant 15 dies en tot l' any. Els municipis (amb més de 1.000 habitants) amb major percentatge d' habitatges buits són Costitx (54,7%), Sencelles (40,8%), Llubí (38,4%), Sant Joan (37,9%) i Algaida i Formentera (37,1%). El municipi amb més llars buides és Palma, amb 9.345.

També segons l' INE per al 2021, a les Illes Balears 210.587 (el 33,3% del total) es podien considerar segones residències, és a dir, no recollides com a " principals" segons el cens vigent. En aquest cas, hi ha quatre municipis que superen el 60% d' habitatges dedicats a una segona residència: Fornalutx (66,8%), Deià (65%), Banyalbufar (62,7%) i Andratx (60,6%); i n' hi ha nou que superen el 50%: Estellencs (59,6%), Santanyí (58,4%), Ses Salines (57,2%), Sant Llorenç des Cardassar (53,6%), Pollença (53,1%), Campos (51,7%), Sant Joan (51,3%), Felanitx (50,6%) i Escorca (50,3%).

Aquestes dades subratllen la necessitat d'implementar mesures legislatives urgents per garantir l'accés a un habitatge adequat, assequible i segur per a tots els residents de les Illes Balears.

La situació és particularment greu a les zones urbanes i turístiques, on la pressió del lloguer vacacional ha reduït l'oferta d'habitatge disponible per als residents permanents i ha promogut l' augment dels preus dels lloguers.

Mentre creix el nombre de segones residències o d'habitatges dedicats al lloguer turístic a les Illes Balears, el nombre de llars sota el llindar de la pobresa s'incrementa any rere any i malgrat les bones dades d'ocupació i l'increment dels sous, les llars que han de dedicar més d'un 30% dels seus ingressos a l'habitatge no fa més que créixer. De fet, la precarització de la classe mitjana de les Illes Balears va en paral·lel a l'elitització de l'habitatge i el destí vacacional o de segona residència dels immobles.

Segons l' informe del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears sobre el 2023, El preu mitjà de

les transaccions de compravenda d'habitatges durant el 2022 va ser de 402.739 euros, mentre que la renda mitjana per llar va ser de 21.143 euros. Per tant, les Balears es varen classificar com la primera comunitat autònoma en termes de preus de transaccions i la setena en renda mitjana per llar. A les Illes Balears, l'esforç de les cases és de 63,5 anys, el més alt de totes les comunitats autònomes si s'hi dedicàs un 30% dels ingressos, mentre que la mitjana a l'Estat és de 29,4 anys, menys de la meitat.

Les Illes Balears tenen un territori de poc menys de 5000 kilòmetres quadrats i una població d'1,2 milions de persones i que creix anualment. Així com l'augment poblacional i els canvis en les estructures familiars faran necessària la construcció de nous habitatges, la fragilitat i la limitació en l'espai de les Illes Balears obliguen a prendre mesures suplementàries per garantir l'accés a l'habitatge, com és la de prioritzar els usos primaris de l'habitatge: la residència principal. Es pretén, així, garantir primàriament que tots els residents a les Illes Balears puguin accedir a un habitatge.

El creixement de la demanda de segones residències a les Illes Balears, així com l'elitització progressiva de les construccions i dels immobles ja construïts per a usos no residencials no només desplaça els residents dels nuclis de població on vivien, sinó que, fins i tot, en alguns casos, els expulsa de la pròpia illa. La situació actual obliga els residents a competir en l'accés a l'habitatge amb aquells qui el volen únicament per oci i no com a residència principal, fent competir, així un dret bàsic amb un d'accessori.

Totes aquestes dades evidencien la necessitat imperiosa d'adoptar mesures legislatives que garanteixin l'accés a un habitatge digne, assequible i segur per a tots els residents de les Illes Balears, tot evitant que l'especulació hi operi en contra de l'interès general.

Davant aquest repte, i sens perjudici que iniciatives legislatives futures puguin completar la regulació en matèria d'habitatge, resulta inajornable i imprescindible adoptar una norma amb rang de llei que permeti posar habitatge de forma prioritària a disposició dels residents a un preu assequible i sense consumir territori.

III

Cal tenir en compte que hi ha estats i regions de la Unió Europea que sí inclouen limitacions a la compravenda d'habitatges a persones no residents. És el cas de Malta (el protocol núm. 6 de l'Acta d'Adhesió de 2003), Dinamarca (el protocol núm. 32 del Tractat de la Unió Europea) o les Illes Åland, a Finlàndia (el protocol núm. 2 de l'Acta d'Adhesió de 1994). Malgrat que en tots aquests casos es varen negociar excepcions en els corresponents tractats d'adhesió a la UE, també ho és que aquestes excepcions i els seus desenvolupaments legals, com l'Immovable Property (Acquisition by Non-Residents) Act maltesa, formen part del cos legal de la Unió.

Tanmateix, fora d'aquests territoris, a l'hora de fer una regulació de l'adquisició de béns immobles per assegurar que se'n prioritzi l'ús residencial, així com lluitar contra l'especulació, cal recordar que 63 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea (d'ara en endavant, el TFUE) determina que «queden prohibides totes les restriccions als moviments de capitals entre estats membres i entre estats membres i tercers països», i que tant el TJUE com la Comissió han deixat clar que

aquest precepte inclou les inversions immobiliàries.

La lliure circulació de capitals, reconeguda per l' article 63 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea s' integra en el que es coneix en dret europeu com les quatre llibertats, a saber, la lliure circulació de persones, de béns, de serveis i de capitals. Aquestes quatre llibertats, encara que reconegudes com a drets individuals pels tractats, operen de forma conjunta i són totes elles imprescindible per a garantir el mercat únic en la Unió Europea.

Tanmateix, i com és comú en dret, una disposició normativa pot entrar en conflicte amb una altra disposició, fins i tot textos de mateix rang, o també apartats d' un mateix text. Aquestes complexitats s' han d' abordar des de la constructivitat en el desenvolupament normatiu i el compromís de no contradicció a cap de les fonts normatives en conflicte.

Així i malgrat que les quatre llibertats operin totes elles encaminades a garantir el mercat únic i la no discriminació entre ciutadans de la Unió, es dona la paradoxa que la lliure circulació de capitals i, en particular, la lliure inversió en capital immobiliari a les Illes Balears està conduent a un encariment i una manca estructural d' habitatges per a primeres residències que dificulta i, fins i tot, impedeix la resta de llibertats, particularment la lliure circulació i residència en la Unió i el lliure establiment o lliure prestació de serveis a qualsevol Estat de la Unió Europea, reconeguts pels articles 21 i 49 del TFUE, respectivament.

Aquesta llei, lluny de pretendre restringir el moviment de capitals entre els Estats membres, té per vocació la d' assegurar que la prevalença dels usos residencials de l' habitatge, impedit, de forma temporal i únicament en els municipis fortament tensionats, l' adquisició per a usos distints dels de viure-hi. És pretén, així, no només assegurar el dret a l' accés a un habitatge dels qui ja resideixen a les Illes Balears, sinó també assegurar que la lliure circulació de capitals no impedeix les altres llibertats, com són la d' establiment i la de circulació i residència.

Per això la Comissió Europea ha remarcat que perquè un Estat membre de la Unió pugui limitar la compra d'habitatge a no residents, han de concórrer raons imperioses d'interès general reconegudes a la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) en la sentència de 8 de maig de 2013. Així, aquestes mesures han d' estar justificades per raons d'ordre públic o seguretat pública o per raons imperioses d'interès general; això, a més, sempre que aquestes raons no siguin discriminatòries i siguin proporcionades a l'objectiu perseguit, cosa que significa que són adequades per garantir, de manera coherent i sistemàtica, la realització de l'objectiu perseguit i no van més enllà del necessari per assolir-lo.

La Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, defineix la raó imperiosa d'interès general amb la següent relació de possibilitats: l'ordre públic, la seguretat pública, la protecció civil, la salut pública, la preservació de l'equilibri financer del règim de seguretat social, la protecció dels consumidors, dels destinataris de serveis i dels treballadors, les exigències de la bona fe en les transaccions comercials, la lluita contra el frau, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà, la sanitat animal, la propietat intel·lectual i industrial, la conservació del patrimoni històric i artístic nacional i els objectius de la política social i cultural.

A més, cal incidir i subratllar que en cap cas es preveu una limitació en base a la nacionalitat, sinó exclusivament es regula -de forma temporal i proporcional- l'adquisició segons la residència, atenent i complint també el que es diu a l'article 50.2.e) del TFEU: «[El Parlament Europeu, el Consell i la Comissió exerciran les funcions que els atribueixen les disposicions precedents, en particular] fent possible l'adquisició i l'aprofitament de propietats immobles situades al territori d'un Estat membre per un nacional d'un altre Estat membre [...]». Aquesta possibilitat no es veu en cap cas eliminada ni coaccionada per aquesta Llei, sinó precisament, i com s'ha dit en els paràgrafs anteriors, assegurada en una visió més universal i interclassista, i posant èmfasi en la idea bàsica de l'aprofitament.

IV

En aquest sentit, atès que hi ha unes competències concurrents entre diferents administracions a l'hora d'abordar una part del problema existent, s'entén que hi ha d'haver una col·laboració legislativa entre elles.

Així, com s'ha dit, la Comunitat Autònoma de les Illes Balears té competència exclusiva en matèria d'habitatge, segons l'article 33.4 del seu Estatut; en canvi, l'Estat espanyol té competència exclusiva en les bases de les obligacions contractuals, tal i com especifica l'article 149.8 de la Constitució.

Per això, es considera adient que la fórmula d'aprovació d'aquesta Llei sigui a través d'una iniciativa legislativa del Parlament de les Illes Balears, en forma de proposició de Llei, davant el Congrés dels Diputats, tal i com preveuen els articles 50.2 de l'Estatut i 87.2 de la Constitució.

V

Aquesta Llei té 17 articles organitzats en quatre títols.

El Títol I estableix els objectius i l'àmbit d'aplicació de la normativa. En aquest sentit, cal destacar que les possibles mesures a implementar per a garantir el dret d'accés a l'habitatge per a la població resident siguin de caràcter extraordinari i temporal, com requereix la normativa i la jurisprudència europea, per tal de considerar-les plenament proporcionades i únicament encaminades a la finalitat que es persegueix. En aquest sentit és especialment important la garantia de no discriminació, sobretot per criteri de nacionalitat: les limitacions s'aplicaran de la mateixa forma a qualsevol persona, sigui d'on sigui natural, incloses les nascudes a les Illes Balears.

El Títol II aborda com s'han d'aplicar les mesures previstes per la Llei. Es detalla el procediment per a l'aprovació d'aquestes mesures, que ha de ser ratificat pels ajuntaments corresponents atenent a la situació concreta de cada municipi, i es defineix la durada de l'efectivitat d'aquestes mesures, fixada en deu anys, amb la possibilitat de renovació o finalització anticipada en funció de l'evolució del mercat immobiliari.

En el Títol III es descriuen les mesures extraordinàries dissenyades per promoure l'ús residencial dels habitatges i prevenir l'especulació. Es possibilita la limitació a l' hora d'adquirir habitatges per part de persones físiques no residents, de persones jurídiques, i fins i tot de persones que ja són propietaris d'altres immobles, en aquest deixant de banda no només la seva nacionalitat sinó també la seva residència.

Finalment, el Títol IV es centra en les mesures de control i les sancions per garantir el compliment de la llei. Es preveuen mecanismes de notificació, inspecció i verificació de les transaccions immobiliàries, així com sancions severes per a aquells que incompleixin les disposicions establertes.

Així mateix, el text compta amb una disposició transitòria, una disposició addicional i tres disposicions finals.

La Disposició transitòria primera decreta una moratòria de 12 mesos a tot el territori de les Illes Balears per permetre als ajuntaments estudiar la possible aplicació de les mesures del Títol II. Els ajuntaments poden aixecar aquesta moratòria abans si ho aproven per majoria absoluta.

La Disposició addicional preveu que el Govern de les Illes Balears publiqui anualment un informe amb tota la informació que necessitaran els ajuntaments per prendre la decisió d' aplicar o no aplicar les mesures previstes en aquesta Llei.

Les Disposicions finals tracten l'entrada en vigor i la regulació de la llei. La llei entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació. El Govern de les Illes Balears té el poder de desenvolupar les normatives necessàries per a la seva execució. A més, s'establiran mecanismes per seguir i avaluar l'impacte de la llei, incloent-hi un registre específic per a les transaccions immobiliàries de no residents, amb avaluacions periòdiques cada cinc anys.

Aquestes disposicions garanteixen que la llei s'implementi de manera controlada i que es revisi periòdicament per assegurar la seva eficàcia.

TÍTOL I

Article 1.

Objecte i finalitats de la llei.

Aquesta llei té com a objecte garantir el dret d'accés en condicions assequibles a un habitatge digne i adequat i evitar que l'impedeixin les dinàmiques especulatives, i en aquest sentit regular de forma extraordinària i temporal la compravenda d'habitatges en aquells municipis en què el mercat immobiliari estigui en una situació de gran tensió i l'accés a un habitatge assequible no estigui garantit a la major part de la població resident.

Article 2. Àmbit d'aplicació de la llei.

Aquesta llei és d'aplicació a tot el territori de les Illes Balears i afecta totes les transaccions immobiliàries de compravenda d'habitatges.

Article 3. Definicions.

Als efectes prevists en aquesta llei, s'entén per:

- a) Habitatge o bé immoble de caràcter residencial: és qualsevol edificació permanent habitable destinada a residència de les persones físiques, sempre que se n'acrediti el compliment de les condicions d'habitabilitat exigides per la normativa aplicable.
- b) Resident: qualsevol persona física que tingui la seva residència habitual a les Illes Balears durant almenys els darrers tres anys consecutius, independentment de la seva nacionalitat. Per a l'acreditació de la residència, es tindrà en compte l'empadronament a qualsevol municipi de les Illes Balears.
- c) Habitatge principal: és l'habitatge que consta com a domicili habitual i permanent d'una persona, família o unitat de convivència en el padró municipal.
- d) Habitatge buit: és l'habitatge que no disposa de contracte de subministrament o el consum total registrat del qual en l'any precedent ha estat menor al que un habitatge mitjà del mateix tipus en aquell mateix municipi tendria si s'ocupàs durant 45 dies en tot l'any.
- e) Habitatge amb ús turístic: són els habitatges amb llicència o declaració responsable operativa d'Habitatge Turístic de Vacances o d'Estada Turística en Habitatge.

Article 4.

Principi de no discriminació.

1. No discriminació per raó de nacionalitat: Aquesta llei es fonamenta en el principi de no discriminació i tracta per igual a totes les persones no residents, independentment de la seva nacionalitat o origen. La normativa és d'aplicació uniforme per a tots els individus no residents que desitgin adquirir un habitatge, sense excepció basada en criteris ètnics, culturals o de qualsevol altra naturalesa.
2. Igualtat d'oportunitats: Tots els potencials compradors no residents tendran accés a la informació sobre les condicions i requisits necessaris per adquirir un habitatge en les mateixes condicions de transparència i claredat que els residents. Es garantirà que totes les comunicacions i procediments siguin accessibles i comprensibles per evitar qualsevol tipus de discriminació indirecta.
3. Protecció contra la discriminació: Es prohibeix qualsevol acte de discriminació, directa o indirecta, que pugui sorgir en l'aplicació d'aquesta llei. Qualsevol reclamació sobre actes discriminatoris serà investigada i, si es considera necessari, es prendran mesures correctives per assegurar el compliment del principi de no discriminació.

Article 5.

Principi de proporcionalitat.

Les mesures establertes per limitar la compra d'habitatges per part de no residents han de ser adequades i necessàries per assolir els objectius esmentats. Es garantirà que qualsevol restricció aplicada sigui estrictament la imprescindible per aconseguir aquests objectius, evitant excessos que puguin generar inconvenients desproporcionats, i decaurà en el moment en què deixi de ser necessària.

TÍTOL II. APLICACIÓ DE LES MESURES INCLOSES EN AQUESTA LLEI

Article 6. Aprovació i efectivitat de les mesures incloses en aquesta llei.

1. Els municipis que així ho desitgin podran, per acord per majoria absoluta del ple, decidir aplicar les mesures contingudes en el Títol III d'aquesta Llei.
2. L'inici de la tramitació a què fa referència aquest article podrà ser a proposta de qualsevol membre de la corporació municipal o del 10% de la població, als municipis amb una població de menys de 5.000 persones; de 500 persones més el 2% de la població que excedeixi de les 5.000, als municipis amb una població de 5.000 a 100.000 persones; i de 2.400 persones més l'1% de la població que excedeixi de les 100.000, als municipis amb una població de més de 100.000 persones.
3. L'acord a què fa referència el punt 1 d'aquest article podrà versar sobre una, dues o totes les mesures previstes als articles 8, 9 i 10 d'aquesta Llei, a decisió potestativa però justificada del ple municipal.
4. Per a l'aprovació de l'acord d'efectivitat d'aquestes mesures, l'Ajuntament ha de comptar amb una memòria en què justifiqui que s'hi compleixen almanco tres de les següents condicions:

a. Que el preu de compra d'habitatges hagi experimentat en els cinc anys anteriors un percentatge de creixement acumulat almanco tres punts percentuals per sobre del percentatge de creixement acumulat de l'IPC de les Illes Balears.

b. Que el preu de lloguer d'habitatges hagi experimentat en els cinc anys anteriors un percentatge de creixement acumulat almanco tres punts percentuals per sobre del percentatge de creixement acumulat de l'IPC de les Illes Balears.

c. Que el nombre d'habitatges buits superi almanco el deu per cent del total d'habitatges del municipi en els municipis de més de 100.000 habitants, el 20% en els municipis d'entre 10.000 i 99.999 habitants i el 30% en els municipis de menys de 9.999 habitants.

d. Que el nombre d'habitatges no principals segons el cens vigent superi el 15% del total d'habitatges del municipi en els municipis de més de 100.000 habitants, el 25% en els municipis d'entre 10.000 i 99.999 habitants i el 35% en els municipis de menys de 9.999 habitants.

e. Que la suma dels habitatges buits i els habitatges no principals superi el 25% del total d'habitatges del municipi en els municipis de més de 100.000 habitants, el 35% en els municipis d'entre 10.000 i 99.999 habitants i el 50% en els municipis de menys de 9.999 habitants.

f. Que el nombre d'habitatges amb ús turístic superi el deu per cent del total d'habitatges del municipi en els municipis de més de 100.000 habitants, el 25% en els municipis d'entre 10.000 i 99.999 habitants i el 40% en els municipis de menys de 9.999 habitants.

g. Que el preu mitjà de compra superi almanco el total acumulat de la projecció de deu anys del salari net mitjà de les Illes Balears.

h. Que la càrrega mitjana del cost de la hipoteca o el preu mitjà del lloguer superi almanco el 50% del sou mitjà de les Illes Balears o del 30% dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les Illes.

i. Que el preu mitjà de compra o de lloguer superi en un 35% la mitjana del de l'Estat espanyol.

j. Que el preu mitjà de compra o de lloguer superi en un 35% la mitjana del de les illes mediterrànies de superfície major de la Unió Europea: Sicília, Sardenya, Xipre, Còrsega, Creta, Eubea, Lesbos i Rodes.

5. Després de l'aprovació inicial pel ple aquest acord ha de ser publicat al Butlletí Oficial de les Illes Balears durant trenta dies naturals per tal que s'hi formulin les al·legacions que s'hi creguin oportunes i que s'hauran de respondre de forma explícita i raonada abans de procedir a l'aprovació definitiva; en cas que no s'hi formulin al·legacions es considerarà automàticament i definitiva aprovat i es publicarà al Butlletí Oficial de les Illes Balears el text íntegre de l'acord.

6. Després de l'aprovació inicial i de l'aprovació definitiva es comunicara el text de l'acord a l'Il·lustre Col·legi Notarial de les Illes Balears i al Deganat Autònom dels Registradors de la Propietat i Mercantils de les Illes Balears.

7. A partir de l'aprovació inicial l'acord cobrarà efectes de forma provisional durant un màxim noranta dies.

Article 7. Durada de l'efectivitat de les mesures incloses en aquesta Llei.

1. La durada de l'efectivitat de les mesures acordades serà per un període de deu anys, acabats els quals s'haurà de renovar o donar per finalitzada.
2. La renovació s'haurà de fer en els mateixos termes prevists a l'article 6.3. En cas d'acreditar-se una situació d'equilibri en el mercat immobiliari perquè ja no es donen cap de les condicions de l'apartat tercer de l'article anterior, el ple municipal podrà acordar la finalització anticipada de l'efectivitat de les mesures preses en virtut d'aquesta Llei per la majoria d'absoluta dels seus membres, sempre que hagin transcorregut tres anys des de l'acord inicial. Aquesta finalització anticipada podrà ser a proposta de qualsevol membre de la corporació o del 10% de la població, als municipis amb una població de menys de 5.000 persones; de 500 persones més el 2% de la població que excedeixi de les 5.000, als municipis amb una població de 5.000 a 100.000 persones; i de 2.400 persones més l'1% de la població que excedeixi de les 100.000, als municipis amb una població de més de 100.000 persones.

TÍTOL III. MESURES EXTRAORDINÀRIES PER PROMOURE L'ÚS RESIDENCIAL DELS HABITATGES I PREVENIR L'ESPECULACIÓ.

Article 8.

Restricció d'adquisició de béns immobles de caràcter residencial a persones físiques no residents.

1. La residència a les Illes Balears és condició per a l'adquisició del ple domini de béns immobles de caràcter residencial sota qualsevol títol per acte intervius, així com per a l'adquisició dels drets reals d'usdefruit i de superfície per actes intervius.
2. En aquest sentit, s'ha d'acreditar en el moment de la formalització de l'acte de transferència o transmissió la condició de persona resident amb el corresponent certificat oficial.
3. Qualsevol títol que tenguí per objecte establir la voluntat d'alienar un bé immoble de caràcter residencial o de transmetre els drets reals de l'apartat primer a una persona física no resident és nul i sense efecte, independentment que s'hagi produït la transmissió del bé. A aquests efectes, no es podrà inscriure en el Registre de la Propietat, essent nul·la qualsevol inscripció o anotació realitzada sense l'acreditació del compliment de la condició de resident de l'adquirent del bé o el dret.
4. De la mateixa manera qualsevol transferència, pagament o figura anàloga feta o lliurada com a part o a conseqüència de la transmissió d'un bé immoble de caràcter residencial o de la constitució o transmissió dels drets reals d'usdefruit o de superfície sobre aquests a una persona física no resident és igualment nul·la i sense efectes i, si escau, serà retornada, restituïda, reemborsada, cancel·lada o altrament tractada en conseqüència.

Article 9.

Restricció d'adquisició de béns immobles de caràcter residencial a persones jurídiques.

1. Una persona jurídica no pot adquirir béns immobles de caràcter residencial sota cap títol per acte intervius de compravenda o equivalent, quedant excloses d'aquesta limitació la constitució de garanties hipotecàries o l'adquisició de béns immobles per mitjà d'aquestes.
2. Qualsevol títol que tenguí per objecte establir la voluntat d'alienar un bé immoble de caràcter residencial a una persona jurídica és nul i sense efecte, independentment que

s'hagi produït la transmissió del bé. A aquests efectes, no es podrà el títol no es podrà inscriure en el Registre de la Propietat, essent nul·la qualsevol inscripció o anotació realitzada a favor de persones jurídiques.

3. De la mateixa manera qualsevol transferència, pagament o figura anàloga feta o lliurada com a part o a conseqüència de la transmissió d'un bé immoble de caràcter residencial a una persona jurídica és igualment nul·la i sense efectes i, si escau, serà retornada, restituïda, reemborsada, cancel·lada o altrament tractada en conseqüència.
4. Queden excloses d'allò previst en aquest article les administracions públiques en el desenvolupament de les polítiques públiques d'habitatge.

Article 10.

Restricció d'adquisició de béns immobles de caràcter residencial a persones físiques residents ja titulars d'un altre immoble de caràcter residencial.

1. Cap persona física resident no pot adquirir béns immobles de caràcter residencial sota cap títol per acte interviús si ja és titular d'un o més habitatges a l'Estat espanyol o al seu país d'origen.
2. Aquesta restricció també s'aplica a qualsevol persona física resident si el seu o la seva cònjuge, o qualsevol figura legal equivalent, és titular d'un o més habitatges a l'Estat espanyol o al seu país d'origen.
3. En aquest sentit, en el moment de la formalització de l'acte de transmissió s'haurà d'acreditar aquest fet amb el corresponent certificat oficial.

Article 11.

De la residència en els immobles adquirits a l'empara d'aquesta Llei.

1. L'adquisició del ple domini d'un immoble d'ús residencial o dels drets reals d'usdefruit o de superfície sobre aquests realitzat a l'empara dels articles 8 i 10 d'aquesta Llei implicarà l'obligació de tenir-hi la residència efectiva almanco durant deu anys. En aquest sentit, haurà de firmar un compromís jurat en el moment de la compravenda, la qual cosa es farà constar a l'escriptura pública, i que igualment s'inscriurà en el registre de la propietat com a nota marginal.
2. En cas de mort o trasllat per mor de malaltia o en compliment d'una sentència judicial en el termini fixat al punt 1, l'obligació de manteniment de la residència es consideraria extingida.
3. En cas que la persona s'hagi de traslladar per motiu de causa major, ho haurà de comunicar al departament del Govern de les Illes Balears competent en matèria d'habitatge, i estarà obligat a llogar-la en menys de vint-i-quatre mesos a una persona que sí hi tingui la seva residència efectiva si el seu trasllat és per un temps superior a l'any, amb un preu màxim corresponent al preu taxat definit a la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge de les Illes Balears; aquesta obligació es mantindrà durant deu anys a comptar des de la comunicació al Govern de les Illes Balears.
4. En cap cas els immobles de caràcter residencial adquirits a l'empara dels articles 8, 9 o 10 d'aquesta Llei podran canviar el seu ús durant deu anys, i no podran destinar-se a la comercialització d'estades turístiques.

TÍTOL IV:

MESURES DE CONTROL I RÈGIM SANCIONADOR.

Article 12.

Notificació de les transaccions afectades per mesures d'aquesta Llei.

Les notaries i registres de la propietat hauran de notificar al departament competent en matèria d'Habitatge del Govern de les Illes Balears totes les transaccions que es realitzin en municipis que

hagin decidit implementar qualssevol de les mesures previstes en aquesta Llei.

Article 13.

Administració competent, inspeccions i verificació.

L'autoritat competent de la inspecció, que també tindrà la capacitat sancionadora i corresponentment la recaptatòria, serà el Govern de les Illes Balears. En aquest sentit, podrà realitzar inspeccions periòdiques necessàries per verificar el compliment de les disposicions d'aquesta Llei.

Es podrà requerir informació addicional als compradors per assegurar que la compra compleix amb els requisits establerts.

Article 14.

Deure de col·laboració.

1. Les administracions públiques i les persones físiques si jurídiques, públiques o privades, estan obligades a col·laborar amb el personal d'inspecció i a proporcionar les dades, els informes, els justificants i qualsevol altra documentació requerida que siguin determinants per verificar el compliment de les obligacions establertes en aquesta Llei, amb els límits que fixa la normativa en matèria de protecció de dades de caràcter personal.
2. És obligatori que els ciutadans compareguin a les oficines públiques quan sigui necessari aclarir les actuacions de control i inspecció, sempre que s'hagi intentat pels mitjans habituals i aquests no hagin resultat suficients.
3. El requeriment d'identificació, realitzat en l'exercici legítim de les funcions d'inspecció, és d'obligat compliment tant per les persones físiques com per les jurídiques, i es realitzarà mostrant la documentació identificativa sol·licitada i informant a la persona interessada de forma immediata i comprensible de les raons de la sol·licitud d'identificació.
4. Els inspectors d'habitatge poden requerir la col·laboració de les Forces i Cossos de Seguretat, quan sigui necessari per al desenvolupament de les funcions que tenen assignades, especialment en cas de negativa a identificar-se, obstrucció a la seva feina, agressió o amenaça.

Article 15.

Mesures provisionals.

Una vegada iniciat el procediment, l'òrgan competent per resoldre podrà adoptar, mitjançant un acord motivat, les mesures provisionals previstes en la normativa en matèria d'habitatge que siguin necessàries per evitar que continuï el dany ocasionat i per assegurar l'eficàcia de la resolució final.

Article 16.

Infraccions.

1. Constitueixen infraccions administratives en matèria d'habitatge les accions o les omissions que estableix aquesta llei.
2. Les infraccions es classifiquen en greus i molt greus.
3. Tenen la consideració d'infraccions greus:

a. L'omissió del deure de col·laboració amb l'administració pública en el marc d'un procediment sancionador a l'empara d'aquesta Llei.

b. L'incompliment de les obligacions de verificar la condició de resident per part del notari en

aquelles transaccions en què sigui d'aplicació.

4. Tenen la consideració d'infraccions molt greus:

a. La inscripció registral contravenint les disposicions d'aquesta Llei.

b. L'adquisició d'un bé immoble per a ús residencial o de drets reals sobre aquest incomplint les disposicions d'aquesta llei.

Article 17.

Sancions.

1. Les sancions de les infraccions comeses independentment de si són greus o molt greus, es graduaran d'acord amb la naturalesa i el cost del perjudici causat, la intencionalitat o la negligència, la reiteració en la conducta de la persona infractora i la reincidència per la comissió, en el termini d'un any, de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan s'hagi declarat mitjançant resolució ferma.
2. Les infraccions greus seran sancionades amb una multa de 3.001 a 30.000 euros.

Les infraccions molt greus seran sancionades amb una multa de fins al 25% del valor de l'operació immobiliària, amb un mínim de 30.001 euros. En el cas de les infraccions comeses per registradors de la propietat, es podrà imposar una sanció complementària d'inhabilitació per un període de fins a sis mesos.

Disposició transitòria única.

1. Des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, les mesures incloses en el Títol III produeixen efectes en tot el territori de les Illes Balears i durant el termini de 12 mesos, amb caràcter de moratòria, per tal que els Ajuntaments puguin dur a terme els estudis per a decidir la seva implantació segons l'article 6.
 2. Els ajuntaments de les Illes Balears, per acord per majoria absoluta del seu ple, podran aixecar aquesta moratòria abans que transcorrin els dotze mesos previstos al punt anterior.
- Disposició addicional única. La conselleria del Govern de les Illes Balears competent en matèria d'habitatge elaborarà anualment un informe, desglossat en municipis, en què disposarà tota la informació prevista a l'article 6.
3. Aquest informe es publicarà entre el dia 1r i dia 15 de febrer.

Disposició final primera.

1. El Govern de les Illes Balears establirà els mecanismes de seguiment i avaluació de l'impacte d'aquesta llei per garantir la seva eficàcia i ajustar les mesures necessàries per a la protecció del mercat immobiliari i el dret a l'habitatge dels residents.
2. Es crearà un registre específic per a les transaccions immobiliàries que impliquin la compra d'habitatges per part de no residents a les Illes Balears, depenent del Govern de les Illes Balears.
3. Les notaries i registres de la propietat hauran de notificar totes les transaccions que impliquin la compra d'habitatges per part de no residents a aquest registre, independentment de l'aplicació o no aplicació de qualsevol de les mesures previstes en aquesta Llei en el corresponent municipi.
4. Es duran a terme avaluacions periòdiques cada cinc anys per avaluar l'impacte de les mesures i realitzar ajustos necessaris.

Disposició final segona.

1. Es faculta al Govern de les Illes Balears per dictar les disposicions reglamentàries necessàries per al desenvolupament i execució d'aquesta Llei, així com a prendre les mesures d'informació, d'inspecció, de sanció i de recaptació previstes.
2. Les sancions constituïran un fons destinat a polítiques de foment de l'habitatge social i

l'habitatge protegit gestionat pel Govern de les Illes Balears.

Disposició final primera.

Aquesta Llei entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació en el Butlletí Oficial de l'Estat.

Antecedents :

Antecedents:

Constitució espanyola

Estatut d'Autonomia de les Illes Balears

Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears

Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge

Llei 3/2021, de 10 de novembre, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes i altres actuacions en matèria d'habitatge

Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge

Tractat de Funcionament de la Unió Europea

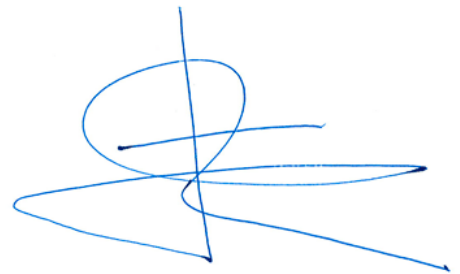
Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006.



Lluís Enric APESTEGUIA I
RIPOLL



Maria RAMON I SALAS



Ferran ROSA I GASPAR



Marta CARRIÓ I PALOU