

DECRET 84/1989, DE 21 DE SETEMBRE, DE REGULARITZACIÓ DE LES SITUACIONS DELS OCUPANTS DE LES VIVENDES DE PROMOCIÓ PÚBLICA DE LES BALEARS¹

*(BOCAIB núm. 122, de 5 d'octubre de 1989;
correcció d'errades [BOCAIB núm. 132, de 26 d'octubre de 1989](#))*

Si la utilització de les vivendes de protecció oficial com a domicili habitual i permanent resulta ser en qualsevol cas un dels objectius bàsics a aconseguir si la pretensió és de fer una política de vivendes eficaç i coherent, l'ocupació efectiva de les vivendes de promoció pública pels seus adjudicataris legítims constitueix una exigència social ineludible, l'acompliment de la qual ha de ser garantit per l'Administració mitjançant l'aplicació rigorosa de totes les mesures que instrumenta a aquest efecte la normativa vigent.

Amb la creació de l'IBAVI com a organisme gestor de la vivenda social a les Balears s'han posat les bases per a aquesta gestió i, havent-se procedit ja la regularització registral dels distints grups transferits, hi pertoca ara regular la forma i la manera en què aquests grups s'han de cedir als seus adjudicataris en escriptura pública de venda.

A més, es fa necessari regular i aclarir les distintes situacions dels actuals ocupants de les vivendes, ja que en el decurs dels anys s'han donat diferents tipus de cessions irregulars, concedint mesures extraordinàries de gràcia, per una sola vegada, a aquells ocupants irregulars que actualment hi viuen i posant en coneixement dels organismes competents en matèria sancionadora les actuacions fraudulentament i realitzades de mala fe que puguin haver comès els adjudicataris legítims.

Per tot això, a petició del Consell d'Administració de l'IBAVI, a proposta del Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori i havent-ho considerat prèviament el Consell de Govern a la sessió tinguda dia 21 de setembre de 1989,

DECRET

TÍTOL PRELIMINAR ÀMBIT D'APLICACIÓ

Article 1

Aquest Decret té per objecte regularitzar les distintes situacions dels ocupants de les vivendes de promoció pública de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb o sense títol, en les dues modalitats en què foren adjudicades als seus beneficiaris en el moment oportú, tant en règim d'accés diferit a la propietat, com en règim de compra-venda.

¹ Aquest Decret ha estat afectat pels Decrets següents: Decret 108/1990, de 13 de desembre ([BOCAIB núm. 5, de 10 de gener de 1991](#)) i Decret 58/1995, de 18 de maig, pel qual s'estenen les mesures de regularització de les situacions dels ocupants d'habitatges de promoció pública de Balears prevista en el Decret 84/1989, de 21 de desembre ([BOCAIB núm. 80, de 24 de juny de 1995](#)).

CAPÍTOL I

VIVENDES D'ACCÉS DIFERIT A LA PROPIETAT

Article 2

Les vivendes de promoció pública que foren adjudicades en règim d'accés diferit a la propietat podran ser alienades als seus actuals ocupants o usuaris d'acord i amb subjecció al que es disposa en aquest Decret.

Article 3

Les vivendes cedides en règim d'accés diferit a la propietat que abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret hagin estat prèviament amortitzades pels seus adjudicataris legítims seran alienades mitjançant escriptura pública de compra-venda en favor dels ocupants amb títol suficient per a fer-ho, sense més necessitat que l'aportació de la documentació següent:

- a) Document d'adjudicació i/o contracte d'accés diferit.
- b) Certificat municipal d'empadronament en la vivenda o document fefaent.
- c) Declaració jurada que aquesta vivenda constitueix el seu domicili habitual i permanent.

Article 4

Les vivendes cedides en règim d'accés diferit a la propietat que, abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, hagin estat prèviament amortitzades pels seus adjudicataris legítims, però que en l'actualitat són ocupades per persona distinta al seu titular, podran ser alienades mitjançant escriptura pública en favor de l'actual ocupant, quan puguin acreditar el que segueix:

- a) L'ocupació de la vivenda mitjançant títol translatiu que hagi causa del beneficiari legal, mitjançant document bastant en aquest sentit.
- b) L'empadronament en la vivenda, acreditat mitjançant certificació municipal o document equivalent.
- c) Que la vivenda és el domicili habitual i permanent de l'ocupant, mitjançant declaració jurada.
- d) La renúncia formal del cedent o dels seus havent-cause a tots els drets que els corresponguin sobre la vivenda, mitjançant compareixença davant l'IBAVI i signatura de l'acta de renúncia corresponent.

Article 5

A les vivendes cedides en règim d'accés diferit a la propietat que a l'entrada en vigor d'aquest Decret es trobin pendents d'amortització, el serà d'aplicació, per alienar-les en favor dels seus legítims adjudicataris, el que es preveu a l'article 3, i hi han d'aportar, a més, carta de pagament pel total pendent d'amortitzar de la vivenda respectiva.

Article 6

Les vivendes cedides en règim d'accés diferit a la propietat, pendents d'amortització i que, en l'actualitat, estiguin ocupades per persona distinta al legítim adjudicatari podran ser objecte de regularització en favor dels actuals ocupants, i aquests ostentaran el futur títol, quan puguin acreditar el que es preveu a l'article 4 i, a més, si es

comprometen al pagament de la vivenda en les condicions que assenjala l'article 9 d'aquest Decret.

Si el legal adjudicatari de l'habitatge hagués mort, la subrogació en els drets i les obligacions del titular, i en les mateixes condicions, es durà a terme d'acord amb el que es preveu a l'article 58 de la Llei d'Arrendaments Urbans.²

Article 7³

1. Els usuaris o ocupants irregulars referits als articles 4 i 6 han de reunir i acreditar necessàriament les condicions següents:

- a) Ingressos familiars ponderats inferiors a dues vegades i mitja el salari mínim interprofessional, exceptuant per les circumstàncies de família nombrosa o de residència continuada i efectiva a l'habitatge objecte de regularització per més de cinc anys, en el qual cas serà de tres vegades i mitja el salari mínim interprofessional ponderat.

Aquests ingressos s'hauran d'acreditar mitjançant la presentació de la declaració de l'impost sobre la renda que correspongui a la unitat familiar i per manca d'aquesta, mitjançant qualsevol altre document fefaent acreditatiu dels ingressos i, supletòriament, mitjançant declaració jurada davant l'IBAVI.

- b) No tenir un altre habitatge a títol de propietat, arrendament o usdefruit, la qual cosa s'haurà d'acreditar mitjançant declaració jurada davant l'IBAVI.

2. Si es tracta d'habitatges prèviament amortitzats pels seus legítims adjudicataris, les condicions a què es refereix l'apartat anterior s'hauran de reunir en el moment de realitzar la transacció o ocupació de l'habitatge.

3. Les condicions establertes a l'apartat primer no seran d'aplicació quan l'ocupant real de l'habitatge sigui el cònjuge del titular, el seu descendent o ascendent en línia directa o col·lateral fins al segon grau, o l'ocupant de l'habitatge disposa d'aquesta mitjançant testament o un altre títol hereditari.

Article 8

Als efectes prevenguts en els articles anteriors, la valoració de les vivendes no amortitzades, ocupades de manera irregular, els ocupants de les quals vulguin regularitzar la seva situació, es durà a terme mitjançant Ordre del Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori.

En cap cas no es deduiran les quantitats que l'ocupant hagi pagat al transmetent com a preu de la vivenda.

Article 9

Els ocupants irregulars de vivendes cedides en règim d'accés diferit a la propietat que s'acullin al que es preveu en aquest Decret, esdevindran adjudicataris en règim de compra-venda de les vivendes que ocupen i les abonaran de la manera següent:

El 20% a la firma del contracte i la resta en cinc anys al 7% d'interès mitjançant pagaments mensuals constants.

Cas que vulguin abonar l'import total de la vivenda d'una sola vegada, el preu d'aquesta sofrirà una rebaixa del 25%.

² Paràgraf afegit pel Decret 108/1990, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1.

³ Article modificat pel Decret 108/1990, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1.

CAPÍTOL II

VIVENDES CEDIDES EN VENDA

Article 10

Les vivendes de promoció pública cedides en el seu moment en règim de compra-venda que sense haver estat amortitzades anticipadament pels seus adjudicataris legítims es trobin ocupades per terceres persones distintes als seus adjudicataris legals podran ser objecte de regularització en favor dels ocupants actuals quan reuneixin les condicions i els requisits assenyalats en els articles 6 i 7 d'aquest Decret.

Article 11

Els ocupants irregulars d'aquestes vivendes que s'acullin al que es preveu en aquest Decret n'esdevindran adjudicataris en règim de compra-venda, si els seus ingressos anuals ponderats excedeixen d'1,5 vegades el salari mínim interprofessional. En el cas contrari, és a dir, en el cas de salaris ponderats inferiors a 1,5 vegades el S.M.I. esdevindran adjudicataris en règim de lloguer.

Els nous adjudicataris en règim de compra-venda l'adquiriran en les condicions següents:

- a) Preu: Al preu de venda vigent per a les V.P.O. de règim especial, per a l' exercici de 1989, se'ls aplicarà un descompte del 15%.
- b) Entrada del 10% del preu de la vivenda.
- c) La resta en quinze anys, en quotes creixents a 1'1,5% i al tipus del 5% d'interès.

Les quantitats que puguin acreditar que han abonat directament a l'IBAVI o a altre organisme públic de vivenda per compte de l'adjudicatari anterior seran descomptades del preu de venda de la vivenda.

TÍTOL III

DISPOSICIONS COMUNES

Article 12

El termini per sol·licitar la regularització a la qual es refereixen els articles anteriors serà de dos mesos i es determinarà per a cada grup mitjançant resolució de la gerència de l'IBAVI dictada a l'efecte, la qual serà publicada durant tres dies seguits en dos dels diaris de més circulació de l'illa on s'ubiqui el grup.

Un cop transcorregut aquest termini, si l'ocupant no n'ha sol·licitat la regularització, l'IBAVI, d'acord amb la legislació vigent, procedirà a recuperar la titularitat de la vivenda i al desnonament dels ocupants.

Article 13

En els casos en què sigui impossible la compareixença del titular cedent o dels seus havent-cause, per a procedir a la renúncia formal dels drets que pugui ostentar sobre la vivenda objecte de regularització, l'IBAVI els citarà mitjançant edicte que es publicarà en el *BOCAIB*, en l'Ajuntament on radiqui la vivenda i en la premsa local, amb apercibiment que, si en el termini d'un mes no compareixien, s'exercitaran les accions legals pertinents per a la recuperació de la vivenda amb imposició de les màxim sancions administratives.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Disposició Addicional Primera

En els supòsits de separació o divorci en els quals, mitjançant sentència ferma 'hagi adjudicat l'ús de la vivenda en favor d'un cònjuge que no sigui el titular, la situació es regularitzarà en favor del cònjuge ocupant amb aportació de la sentència ferma, acreditació que abona els rebuts mensuals i la compareixença de l'altre cònjuge renunciant als seus drets.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició Final Primera

Les mesures de regularització previstes en aquest Decret, concretament en els articles 4, 6, 10 i concordants, no s'estendran a les situacions que es produeixin a partir de la publicació en el *BOCAIB*.⁴

Disposició Final Segona

De totes les regularitzacions produïdes i de les incidències, l'IBAVI en donarà compte exacte al Servei de Vivenda de la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, als efectes oportuns.

Disposició Final Tercera

Tots els impostos i les despeses que es produeixin, tant notarials com registrals, com a conseqüència de la regularització aniran a càrrec dels futurs adquirents.

Disposició Final Quarta

S'autoritza el Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori perquè dicti totes les disposicions que siguin necessàries per a desplegar aquest Decret.

Disposició Final Cinquena

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *BOCAIB*.

⁴ D'acord amb l'art. 1 del Decret 58/1995, de 18 de maig, esmentat en la nota 1, les mesures de regularització previstes «s'estenen a les situacions d'ocupants irregulars que s'hagin produït des del 5 d'octubre de 1989 fins al 31 de desembre de 1994». En relació amb aquesta ampliació, *vid.*, també, els art. 2 i 3 del Decret 58/1995, de 18 de maig.