



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

19 de junio de 2026

Núm. 342-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000289 Proposición de Ley para la garantía del uso residencial de las viviendas y contra la especulación en las Illes Balears.

Presentada por el Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Proposición de Ley para la garantía del uso residencial de las viviendas y contra la especulación en las Illes Balears.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 16 de junio de 2026.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa del Congreso

El Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR, presenta, al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso, la siguiente Proposición de ley para la garantía del uso residencial de las viviendas y contra la especulación en las Illes Balears.

Palacio del Congreso de los Diputados, 11 de junio de 2026.—**Vicenç Vidal Matas**, Portavoz del Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR.

PROPOSICIÓN DE LEY PARA LA GARANTÍA DEL USO RESIDENCIAL DE LAS VIVIENDAS Y CONTRA LA ESPECULACIÓN EN LAS ILLES BALEARS

Exposición de motivos

I

Poder disponer de una vivienda es uno de los elementos básicos para la dignidad y el bienestar de las personas; no en vano, forma parte del artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas mediante la Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948, y del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General de las Naciones Unidas mediante la Resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966.

En 1996 fue revisada la Carta Social Europea (1961), inspirada en los artículos 22 a 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos. Así, su artículo 31 establece el fundamento del derecho a una vivienda adecuada:

«Para asegurar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, los Estados Partes se comprometen a adoptar las siguientes medidas: promover el acceso a la vivienda en estándares adecuados; prevenir y reducir la situación de las personas sin hogar con el objetivo de su eliminación gradual; y hacer accesible el precio de la vivienda a aquellos que no disponen de recursos adecuados».

El constituyente español fijó en el artículo 47 de la Constitución que:

«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, y regularán la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación».

Así, el derecho de acceso a la vivienda se convirtió en un elemento fundamental del entramado jurídico español, y los poderes públicos adquirieron no solo la obligación de crear un marco económico y legal que lo garantizara, sino también la de impedir aquello que se establecía como la antítesis de este derecho: la especulación.

El Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, establece en su artículo 12.3 que:

«Las instituciones propias de la comunidad autónoma de las Illes Balears, para cumplir las finalidades que les son propias y en el marco de las competencias que les atribuye este Estatuto, deben promover, como principios rectores de la política económica y social, el desarrollo sostenible encaminado al pleno empleo, la cohesión social y el progreso científico y técnico, de manera que asegure a toda la ciudadanía el acceso a los servicios públicos y el derecho a la salud, la educación, la vivienda, la protección social, el ocio y la cultura».

De este modo, se desarrolla y consolida lo ya previsto en la Constitución Española.

Además, el artículo 22 dispone que las administraciones públicas de las Illes Balears garantizarán el derecho de acceso a una vivienda digna, mientras que el artículo 30.3 atribuye a la comunidad autónoma competencias exclusivas en materia de vivienda.

El 25 de septiembre de 2015, la Asamblea General de las Naciones Unidas aprobó, mediante la Resolución 70/1, el documento Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, que incorpora diecisiete Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) bajo los principios de sostenibilidad social, ambiental y económica.

Entre ellos, el Objetivo 11 persigue lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Concretamente, la meta 11.1 establece:

«De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, y mejorar los barrios marginales».

Desde una perspectiva jurídica, una vivienda adecuada es aquella que reúne determinados requisitos mínimos establecidos por normas nacionales e internacionales destinadas a garantizar el bienestar y la dignidad de las personas que la habitan.

Entre dichos requisitos destacan:

La seguridad jurídica de la tenencia.

La disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructuras.

La asequibilidad.

La habitabilidad.

La accesibilidad.

La ubicación adecuada.

La adecuación cultural.

Estos criterios se fundamentan, entre otros instrumentos internacionales, en la Observación General n.º 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, que desarrolla el contenido del derecho a una vivienda adecuada reconocido en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

En los últimos años se han aprobado diversas normas con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda. Entre ellas cabe destacar:

La Ley 5/2018, de 19 de junio, de vivienda de las Illes Balears.

El Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

La Ley 3/2021, de 10 de noviembre, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda.

El Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

La Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda.

La Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Este impulso normativo se ha orientado principalmente a aumentar el parque público de vivienda y la oferta de vivienda protegida o a precio tasado, objetivos que exigen continuidad en el tiempo para que sus efectos puedan apreciarse de forma efectiva.

II

En las Illes Balears, la situación de la vivienda se ha convertido en la principal problemática social y económica de los últimos años debido al incremento continuado de los precios de compraventa y alquiler, circunstancia que requiere la adopción urgente de soluciones estructurales.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el precio medio de la vivienda aumentó un 44,2 % entre 2020 y 2025. Por su parte, el alquiler se incrementó un 31 % entre 2019 y 2024, según el informe FOESSA sobre Exclusión y Desarrollo Social en las Illes Balears.

Esta situación afecta especialmente a las personas jóvenes y a las familias con menores ingresos, dificultando gravemente el acceso a una vivienda digna. También repercute de forma singular sobre los trabajadores que desean establecerse temporal o permanentemente en las Illes Balears.

Debe tenerse en cuenta asimismo que, según el Observatorio de Vivienda y Suelo, un 29 % de la población dedica más del 30 % de sus ingresos al pago de la vivienda, porcentaje que se eleva hasta el 60 % entre quienes viven en régimen de alquiler.

Además, el número de personas sin hogar se ha incrementado un 150 % entre 2019 y 2023, según los datos del Gobierno de España recogidos en el informe Personas sin hogar y salud. Un abordaje del sinhogarismo desde el derecho a la salud, elaborado por el grupo consolidado de I+D+i en Salud Global de la Universitat de les Illes Balears con el apoyo del Colegio Oficial de Enfermeras y Enfermeros de las Illes Balears.

En Baleares, el precio por metro cuadrado pasó de 286,1 €/m² en diciembre de 2019 a 386,6 €/m² en diciembre de 2024, lo que supone un incremento del 35,1 %, según la Memoria del Consejo Económico y Social de las Illes Balears de 2025.

Durante el mismo período, la media estatal pasó de 157,4 €/m² a 175,5 €/m², un incremento del 11,5 %. En consecuencia, la diferencia entre los precios de Baleares y la media española alcanzó el 23,6 %.

Si se atiende a la nacionalidad y residencia de los compradores, las Illes Balears presentan la tasa más elevada de operaciones realizadas por no residentes, alcanzando el 26 % de las transacciones durante 2024.

Asimismo, el precio medio de las operaciones de compraventa alcanzó los 431.740 euros, con una variación interanual del 14,2 %, lo que supone el precio medio más elevado de todo el Estado.

Frente a ello, la media estatal se situó en 193.719 euros, con un incremento del 7,2 % respecto a 2023.

Mientras tanto, la renta media por hogar en las Illes Balears fue de 23.689 euros.

Por tanto, Baleares se situó como la comunidad autónoma con el precio medio de compraventa más elevado y la decimotercera en renta media por hogar.

En las Illes Balears, el esfuerzo necesario para adquirir una vivienda alcanza los 60,8 años destinando el 30 % de los ingresos al pago de la misma, frente a una media estatal de 29,7 años.

En ningún caso estos datos pueden relacionarse con una inexistencia o insuficiencia de viviendas en la Comunidad Autónoma.

Según los datos del Instituto Nacional de Estadística correspondientes a 2021, en las Illes Balears existían 625.123 viviendas, de las cuales 105.434 (el 16,7 %) se encontraban vacías. A estos efectos, se consideran viviendas vacías aquellas que no disponen de contrato de suministro o cuyo consumo total registrado durante el año anterior resulta inferior al que tendría una vivienda media del mismo tipo ocupada durante quince días al año en el mismo municipio.

Los municipios de más de 1.000 habitantes con mayor porcentaje de viviendas vacías son:

Costitx: 54,7 %.

Sencelles: 40,8 %.

Llubí: 38,4 %.

Sant Joan: 37,9 %.

Algaida y Formentera: 37,1 %.

El municipio con mayor número absoluto de viviendas vacías es Palma, con 9.345 viviendas.

Asimismo, según el INE, en 2021 existían en las Illes Balears 210.587 viviendas que podían considerarse segundas residencias, lo que representa el 33,3 % del parque total de viviendas.

Los municipios con mayor porcentaje de segundas residencias son:

Fornalutx: 66,8 %.

Deià: 65,0 %.

Banyalbufar: 62,7 %.

Andratx: 60,6 %.

Asimismo, superan 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 %.

Escorca: 50,3 %.

Estos datos ponen de manifiesto la necesidad de adoptar medidas legislativas urgentes destinadas a garantizar el acceso a una vivienda adecuada, asequible y segura para los residentes de las Illes Balears.

La situación resulta especialmente grave en las zonas urbanas y turísticas, donde la presión ejercida por el alquiler vacacional ha reducido significativamente la oferta de vivienda disponible para residencia permanente y ha contribuido al incremento sostenido de los precios.

Mientras aumenta el número de segundas residencias y de viviendas destinadas al alquiler turístico, también crece el número de hogares situados bajo el umbral de la pobreza. A pesar de los buenos datos de empleo y del incremento de los salarios, el número de familias que deben destinar más del 30 % de sus ingresos al pago de la vivienda continúa aumentando.

La progresiva precarización de amplios sectores de la clase media balear avanza en paralelo a la creciente elitización del mercado residencial y a la transformación de buena parte del parque inmobiliario en un activo destinado al ocio, la inversión o la segunda residencia.

Las Illes Balears cuentan con un territorio inferior a los 5.000 kilómetros cuadrados y una población que supera los 1,25 millones de habitantes y continúa creciendo año tras año.

Si bien el incremento de la población y las transformaciones en la estructura de los hogares exigen la construcción de nuevas viviendas, la limitada disponibilidad de suelo y la fragilidad territorial propia de un archipiélago obligan a adoptar medidas complementarias destinadas a garantizar el acceso a la vivienda, priorizando sus usos esenciales y, particularmente, la residencia habitual.

El objetivo es garantizar, de manera preferente, que quienes residen en las Illes Balears puedan acceder a una vivienda.

El crecimiento de la demanda de segundas residencias y la progresiva especialización de parte del mercado inmobiliario en usos no residenciales no solo desplazan a los residentes de los núcleos urbanos donde tradicionalmente han vivido, sino que en determinados casos los expulsan incluso de la propia isla.

La situación actual obliga a quienes necesitan una vivienda para residir a competir en el mercado con quienes pretenden adquirirla como activo patrimonial, inversión o residencia ocasional, haciendo concurrir en un mismo mercado un derecho básico con usos de naturaleza accesoría.

Todos estos datos evidencian la necesidad de adoptar medidas legislativas que garanticen el acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible para los residentes de las Illes Balears y que eviten que la especulación inmobiliaria opere en detrimento del interés general.

Ante este desafío, y sin perjuicio de futuras iniciativas legislativas que puedan complementar la regulación en materia de vivienda, resulta necesario aprobar una norma con rango de ley que permita poner vivienda a disposición prioritaria de la población residente, a precios asequibles y sin necesidad de consumir nuevos recursos territoriales.

III

Debe tenerse en cuenta que existen Estados y territorios de la Unión Europea que incorporan limitaciones a la adquisición de viviendas por parte de personas no residentes.

Es el caso de Malta, amparada por el Protocolo n.º 6 del Acta de Adhesión de 2003; Dinamarca, protegida por el Protocolo n.º 32 anejo a los Tratados de la Unión Europea; o las Islas Åland, en Finlandia, reguladas mediante el Protocolo n.º 2 del Acta de Adhesión de 1994.

Si bien dichas excepciones fueron negociadas e incorporadas a los correspondientes tratados de adhesión a la Unión Europea, también es cierto que tanto estas excepciones como sus desarrollos legislativos posteriores forman parte plenamente del ordenamiento jurídico de la Unión.

Fuera de estos supuestos, cualquier regulación de la adquisición de bienes inmuebles destinada a garantizar el uso residencial de la vivienda o a combatir fenómenos especulativos debe analizarse a la luz del artículo 63 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, que establece que:

«Quedan prohibidas todas las restricciones a los movimientos de capitales entre Estados miembros y entre Estados miembros y terceros países».

Tanto la Comisión Europea como el Tribunal de Justicia de la Unión Europea han considerado reiteradamente que las inversiones inmobiliarias se encuentran incluidas dentro del concepto de libre circulación de capitales.

Esta libertad constituye una de las cuatro libertades fundamentales que estructuran el mercado interior europeo, junto con la libre circulación de personas, mercancías y servicios.

No obstante, como sucede con frecuencia en el ámbito jurídico, distintos principios y libertades pueden entrar en conflicto y requerir una ponderación adecuada.

En el caso de las Illes Balears, la libre circulación de capitales aplicada al mercado inmobiliario está contribuyendo a un incremento sostenido de los precios y a una escasez estructural de vivienda destinada a residencia habitual.

Esta circunstancia dificulta, e incluso puede llegar a impedir, el ejercicio efectivo de otras libertades fundamentales reconocidas por el Derecho de la Unión, especialmente la libertad de circulación y residencia y la libertad de establecimiento reconocidas en los artículos 21 y 49 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

La finalidad de esta ley no es restringir la libre circulación de capitales, sino garantizar la prevalencia del uso residencial de la vivienda y asegurar que la adquisición de inmuebles responda prioritariamente a necesidades habitacionales efectivas en aquellos municipios sometidos a una especial tensión inmobiliaria.

Con ello se pretende garantizar tanto el derecho de acceso a la vivienda de quienes ya residen en las Illes Balears como la efectividad de otras libertades fundamentales de la Unión Europea.

La Comisión Europea ha señalado reiteradamente que los Estados miembros pueden establecer limitaciones a la adquisición de viviendas cuando concurren razones imperiosas de interés general reconocidas por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Dichas limitaciones deben estar justificadas por razones de orden público, seguridad pública o interés general, ser proporcionadas al objetivo perseguido y aplicarse de manera no discriminatoria.

Asimismo, deben resultar adecuadas para alcanzar la finalidad perseguida y no exceder de lo estrictamente necesario para conseguirla.

La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, incluye entre las razones imperiosas de interés general, entre otras:

La protección de los consumidores.
La protección del medio ambiente.

La protección del entorno urbano.
Los objetivos de política social.
Los objetivos de política cultural.
La lucha contra el fraude.
La protección de los trabajadores.

Igualmente, debe subrayarse que la presente ley no establece diferencias basadas en la nacionalidad.

Las medidas previstas se fundamentan exclusivamente en criterios objetivos vinculados a la residencia y se aplican por igual a todas las personas, cualquiera que sea su nacionalidad, origen o lugar de nacimiento, incluidas aquellas nacidas en las propias Illes Balears.

IV

La presente ley se estructura en diecisiete artículos distribuidos en cuatro títulos.

Título I

El Título I establece los objetivos y el ámbito de aplicación de la norma.

En este sentido, debe destacarse que las medidas que puedan adoptarse para garantizar el derecho de acceso a la vivienda de la población residente tienen carácter extraordinario y temporal, en consonancia con las exigencias derivadas del Derecho de la Unión Europea y de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de modo que puedan considerarse proporcionadas y exclusivamente orientadas a la consecución de los fines perseguidos.

Resulta especialmente relevante la garantía del principio de no discriminación, particularmente por razón de nacionalidad. Las limitaciones previstas se aplican de forma idéntica a cualquier persona, con independencia de su nacionalidad o lugar de nacimiento, incluidas aquellas nacidas en las Illes Balears.

Título II

El Título II regula la aplicación de las medidas previstas en la ley.

Se establece el procedimiento para su aprobación, que deberá ser ratificado por los ayuntamientos correspondientes atendiendo a la situación específica de cada municipio.

Asimismo, se determina la duración de dichas medidas, fijada inicialmente en diez años, con posibilidad de renovación o de finalización anticipada en función de la evolución del mercado inmobiliario y de las circunstancias que motivaron su adopción.

Título III

El Título III recoge las medidas extraordinarias destinadas a promover el uso residencial de las viviendas y prevenir fenómenos especulativos.

A tal efecto, se prevé la posibilidad de limitar la adquisición de viviendas por parte de personas físicas no residentes, de personas jurídicas y de personas que ya sean titulares de otras viviendas, atendiendo exclusivamente a criterios objetivos relacionados con la finalidad residencial del inmueble.

Título IV

El Título IV regula las medidas de control y el régimen sancionador necesarios para garantizar el cumplimiento efectivo de la ley.

A estos efectos, se establecen mecanismos de notificación, inspección y verificación de las transacciones inmobiliarias, así como un régimen sancionador destinado a corregir los incumplimientos de las obligaciones establecidas.

La ley incorpora además una disposición transitoria, una disposición adicional y tres disposiciones finales.

La disposición transitoria única establece una moratoria de doce meses para permitir a los ayuntamientos valorar la aplicación de las medidas previstas en la norma.

La disposición adicional única prevé la elaboración y publicación anual de un informe por parte del Govern de las Illes Balears con la información necesaria para facilitar la toma de decisiones por parte de los municipios.

Finalmente, las disposiciones finales regulan el desarrollo reglamentario, los mecanismos de seguimiento y evaluación de la ley y su entrada en vigor.

La norma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidades de la ley.*

La presente ley tiene por objeto garantizar el derecho de acceso, en condiciones asequibles, a una vivienda digna y adecuada, así como prevenir que dicho derecho resulte obstaculizado por dinámicas especulativas.

A tal fin, regula con carácter extraordinario y temporal la compraventa de viviendas en aquellos municipios en los que el mercado inmobiliario presente una situación de especial tensión y en los que el acceso a una vivienda asequible no se encuentre garantizado para una parte significativa de la población residente.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente ley será de aplicación en todo el territorio de las Illes Balears y afectará a las transacciones inmobiliarias de compraventa de viviendas realizadas en los términos previstos en la misma.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos de esta ley, se entenderá por:

- a) Vivienda o inmueble de uso residencial.

Toda edificación permanente y habitable destinada a residencia de personas físicas que cumpla las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa aplicable.

- b) Residente.

Toda persona física que haya tenido su residencia habitual en las Illes Balears durante, al menos, los tres años inmediatamente anteriores de forma continuada, con independencia de su nacionalidad.

La condición de residente se acreditará mediante el correspondiente certificado de empadronamiento expedido por cualquiera de los municipios de las Illes Balears.

- c) Vivienda principal.

La vivienda que figure como domicilio habitual y permanente de una persona, familia o unidad de convivencia en el padrón municipal correspondiente.

d) Vivienda vacía.

La vivienda que no disponga de contrato de suministro o cuyo consumo total registrado durante el año anterior resulte inferior al que correspondería a una vivienda media del mismo tipo ocupada durante cuarenta y cinco días en el mismo municipio.

e) Vivienda de uso turístico.

Aquella vivienda que disponga de licencia o declaración responsable vigente para la comercialización de estancias turísticas o vivienda turística vacacional, de conformidad con la normativa sectorial aplicable.

Artículo 4. *Principio de no discriminación.*

1. No discriminación por razón de nacionalidad.

La presente ley se fundamenta en el principio de no discriminación y garantiza un tratamiento idéntico a todas las personas no residentes, con independencia de su nacionalidad, origen o cualquier otra circunstancia personal.

Las medidas previstas serán de aplicación uniforme a todas las personas afectadas, sin establecer diferencias basadas en criterios étnicos, culturales o de cualquier otra naturaleza.

2. Igualdad de acceso a la información.

Todas las personas potencialmente afectadas por la aplicación de esta ley tendrán acceso, en condiciones de igualdad, a la información relativa a los requisitos y condiciones exigibles para la adquisición de viviendas.

Las administraciones públicas garantizarán que los procedimientos y comunicaciones sean claros, accesibles y comprensibles.

3. Protección frente a la discriminación.

Se prohíbe cualquier actuación discriminatoria, directa o indirecta, derivada de la aplicación de esta ley.

Toda reclamación relacionada con posibles situaciones de discriminación será objeto de investigación y, en su caso, de las actuaciones correctoras que resulten procedentes.

Artículo 5. *Principio de proporcionalidad.*

Las medidas establecidas en esta ley deberán ser adecuadas, necesarias y proporcionadas para alcanzar los objetivos perseguidos.

En particular, toda restricción que se adopte deberá limitarse estrictamente a lo imprescindible para garantizar el acceso a la vivienda y prevenir los efectos de la especulación inmobiliaria, evitando la imposición de cargas o limitaciones que excedan de lo necesario para la consecución de dichos fines.

Las medidas dejarán de aplicarse cuando desaparezcan las circunstancias que justificaron su adopción.

TÍTULO II

Aplicación de las medidas previstas en esta ley

Artículo 6. *Aprobación y efectividad de las medidas previstas en esta ley.*

1. Los municipios podrán acordar, mediante mayoría absoluta del Pleno, la aplicación de las medidas contenidas en el Título III de esta ley.

2. La iniciativa para la adopción del acuerdo podrá corresponder:

- a) A cualquier miembro de la corporación municipal.
- b) A la ciudadanía, mediante solicitud suscrita por:

El 10 % de la población, en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Quinientas personas más el 2 % de la población que exceda de 5.000 habitantes, en municipios de entre 5.000 y 100.000 habitantes.

Dos mil cuatrocientas personas más el 1 % de la población que exceda de 100.000 habitantes, en municipios de más de 100.000 habitantes.

3. El acuerdo municipal podrá referirse a una, varias o la totalidad de las medidas previstas en los artículos 8, 9 y 10 de esta ley, siempre que la decisión quede debidamente motivada.

Artículo 6. *Aprobación y efectividad de las medidas previstas en esta ley.*

4. Para la aprobación del acuerdo de aplicación de las medidas previstas en esta ley, el ayuntamiento deberá disponer de una memoria justificativa que acredite la concurrencia de, al menos, tres de las siguientes circunstancias:

a) Que el precio de compraventa de viviendas haya experimentado durante los cinco años anteriores un crecimiento acumulado superior en, al menos, tres puntos porcentuales al crecimiento acumulado del índice de Precios al Consumo (IPC) de las Illes Balears.

b) Que el precio del alquiler de viviendas haya experimentado durante los cinco años anteriores un crecimiento acumulado superior en, al menos, tres puntos porcentuales al crecimiento acumulado del IPC de las Illes Balears.

c) Que el número de viviendas vacías supere:

El 10 % del total de viviendas del municipio, en municipios de más de 100.000 habitantes.

El 20 % del total de viviendas del municipio, en municipios de entre 10.000 y 99.999 habitantes.

El 30 % del total de viviendas del municipio, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

d) Que el número de viviendas no principales, según el censo vigente, supere:

El 15 % del total de viviendas del municipio, en municipios de más de 100.000 habitantes.

El 25 % del total de viviendas del municipio, en municipios de entre 10.000 y 99.999 habitantes.

El 35 % del total de viviendas del municipio, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

e) Que la suma de viviendas vacías y viviendas no principales supere:

El 25 % del total de viviendas del municipio, en municipios de más de 100.000 habitantes.

El 35 % del total de viviendas del municipio, en municipios de entre 10.000 y 99.999 habitantes.

El 50 % del total de viviendas del municipio, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

f) Que el número de viviendas de uso turístico supere:

El 10 % del total de viviendas del municipio, en municipios de más de 100.000 habitantes.

El 25 % del total de viviendas del municipio, en municipios de entre 10.000 y 99.999 habitantes.

El 40 % del total de viviendas del municipio, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

g) Que el precio medio de adquisición de vivienda supere el importe acumulado equivalente a diez años de salario neto medio de las Illes Balears.

h) Que la carga media derivada de la hipoteca o del alquiler supere:

El 50 % del salario medio de las Illes Balears; o

El 30 % de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

i) Que el precio medio de compraventa o alquiler supere en un 35 % la media del conjunto del Estado.

j) Que el precio medio de compraventa o alquiler supere en un 35% la media de las principales islas mediterráneas de la Unión Europea con una superficie superior a la de las Illes Balears, incluyendo Sicilia, Cerdeña, Chipre, Córcega, Creta, Eubea, Lesbos y Rodas.

5. El acuerdo aprobado inicialmente por el Pleno deberá someterse a información pública mediante publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears por un plazo de treinta días naturales.

Durante dicho plazo podrán formularse alegaciones, que deberán ser resueltas expresamente y de forma motivada antes de la aprobación definitiva.

En caso de no presentarse alegaciones, el acuerdo se entenderá aprobado definitivamente de forma automática.

El acuerdo definitivo será publicado íntegramente en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

6. Tanto el acuerdo de aprobación inicial como el acuerdo definitivo deberán comunicarse al Colegio Notarial de las Illes Balears y al Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de las Illes Balears.

7. Desde el momento de la aprobación inicial, las medidas producirán efectos provisionales durante un plazo máximo de noventa días.

Artículo 7. Duración de la efectividad de las medidas previstas en esta ley.

1. Las medidas adoptadas al amparo de esta ley tendrán una duración inicial de diez años.

Transcurrido dicho plazo, deberán ser renovadas expresamente o declararse finalizadas.

2. La renovación deberá tramitarse conforme al procedimiento previsto en el artículo anterior.

3. Cuando se acredite una situación de equilibrio en el mercado inmobiliario y dejen de concurrir las circunstancias previstas en el artículo 6.4, el Pleno municipal podrá acordar la finalización anticipada de las medidas mediante mayoría absoluta de sus miembros.

4. La finalización anticipada únicamente podrá acordarse una vez transcurridos tres años desde la adopción inicial de las medidas.

5. La iniciativa para la finalización anticipada podrá corresponder:

a) A cualquier miembro de la corporación municipal.

b) A la ciudadanía, mediante solicitud suscrita por:

El 10 % de la población, en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Quinientas personas más el 2 % de la población que exceda de 5.000 habitantes, en municipios de entre 5.000 y 100.000 habitantes.

Dos mil cuatrocientas personas más el 1 % de la población que exceda de 100.000 habitantes, en municipios de más de 100.000 habitantes.

TÍTULO III

Medidas extraordinarias para promover el uso residencial de las viviendas y prevenir la especulación

Artículo 8. Restricción de adquisición de inmuebles de uso residencial por personas físicas no residentes.

1. La condición de residente en las Illes Balears será requisito necesario para la adquisición del pleno dominio de bienes inmuebles de uso residencial mediante actos *inter vivos*, cualquiera que sea el título utilizado.

Esta limitación será igualmente aplicable a la adquisición de los derechos reales de usufructo y superficie constituidos o transmitidos mediante actos *inter vivos*.

2. La condición de residente deberá acreditarse en el momento de formalización de la transmisión mediante el correspondiente certificado oficial.

3. Será nulo de pleno derecho cualquier negocio jurídico que tenga por objeto la transmisión de bienes inmuebles de uso residencial o de los derechos reales mencionados en el apartado primero a favor de una persona física que no reúna la condición de residente.

En consecuencia:

No podrá practicarse inscripción alguna en el Registro de la Propiedad.

Será nula cualquier inscripción o anotación realizada sin la acreditación previa de dicha condición.

4. Igualmente serán nulos y carecerán de efectos jurídicos los pagos, entregas de cantidades, anticipos o cualesquiera prestaciones realizadas como consecuencia de una transmisión prohibida por este artículo.

Las cantidades entregadas deberán ser restituidas a quien corresponda conforme a Derecho.

Artículo 9. Restricción de adquisición de bienes inmuebles de uso residencial por personas jurídicas.

1. Las personas jurídicas no podrán adquirir bienes inmuebles de uso residencial mediante actos *inter vivos*, cualquiera que sea su modalidad contractual.

Quedan exceptuadas de esta prohibición las operaciones de constitución de garantías hipotecarias o la adjudicación de bienes inmuebles derivada del ejercicio de dichas garantías.

2. Será nulo de pleno derecho cualquier negocio jurídico de transmisión de bienes inmuebles de uso residencial a favor de personas jurídicas.

En consecuencia:

No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad ninguna transmisión contraria a lo dispuesto en este artículo.

Será nula cualquier inscripción o anotación practicada en contra de esta prohibición.

3. Asimismo, serán nulos y carecerán de efectos jurídicos los pagos, entregas de cantidades o cualesquiera prestaciones realizadas como consecuencia de una transmisión prohibida por este artículo.

Las cantidades deberán ser restituidas conforme a Derecho.

4. Quedan excluidas de lo dispuesto en este artículo las administraciones públicas cuando actúen en el ejercicio de políticas públicas de vivienda.

Artículo 10. *Restricción de adquisición de inmuebles de uso residencial por personas físicas residentes titulares de otras viviendas.*

1. Ninguna persona física residente podrá adquirir bienes inmuebles de uso residencial si ya es titular, en pleno dominio o cualquier otro derecho real de uso, de una o más viviendas en el Estado español o en su país de origen.

2. La misma limitación será aplicable cuando el cónyuge o persona unida por análoga relación de afectividad sea titular de una o más viviendas en los términos indicados en el apartado anterior.

3. La condición establecida en los apartados anteriores deberá acreditarse en el momento de formalización de la transmisión mediante certificación oficial.

Artículo 11. *Obligación de residencia efectiva en los inmuebles adquiridos.*

1. La adquisición de inmuebles de uso residencial o de derechos reales sobre los mismos realizada al amparo de los artículos 8 y 10 implicará la obligación de destinar el inmueble a residencia habitual y permanente durante un plazo mínimo de diez años.

Dicha obligación deberá formalizarse mediante declaración expresa del adquirente en escritura pública, que será objeto de inscripción registral mediante nota marginal.

2. En caso de fallecimiento, traslado por motivos de salud o cumplimiento de resolución judicial, la obligación de residencia quedará extinguida.

3. En caso de traslado por causa de fuerza mayor, deberá comunicarse dicha circunstancia al órgano competente en materia de vivienda del Govern de las Illes Balears.

Cuando el traslado tenga una duración superior a un año, el inmueble deberá destinarse al arrendamiento a favor de una persona con residencia efectiva en las Illes Balears en el plazo máximo de veinticuatro meses, con un precio no superior al establecido en la normativa de vivienda de protección o precio tasado.

Esta obligación se mantendrá durante un plazo de diez años desde la comunicación del traslado.

4. En ningún caso los inmuebles adquiridos al amparo de los artículos 8, 9 o 10 podrán modificar su destino de uso residencial ni destinarse a explotación turística durante un período mínimo de diez años.

TÍTULO IV

Medidas de control y régimen sancionador

Artículo 12. *Notificación de operaciones inmobiliarias.*

Las notarías y los registros de la propiedad deberán notificar al órgano competente en materia de vivienda del Govern de las Illes Balears todas las operaciones inmobiliarias realizadas en municipios que hayan acordado la aplicación de las medidas previstas en esta ley.

Artículo 13. *Inspección y verificación.*

1. La competencia de inspección, control y sanción corresponderá al Govern de las Illes Balears.

2. La administración competente podrá realizar inspecciones periódicas para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley.

3. Podrá requerirse a los adquirentes cuanta información resulte necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos.

Artículo 14. *Deber de colaboración.*

1. Todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, están obligadas a colaborar con la administración competente y a facilitar la información requerida para la aplicación de esta ley, dentro de los límites establecidos por la normativa de protección de datos.

2. Las personas requeridas deberán comparecer ante la administración cuando así se les solicite, siempre que el requerimiento no haya podido ser atendido por otros medios.

3. El incumplimiento del deber de identificación o colaboración podrá dar lugar a las responsabilidades legalmente previstas.

4. La administración podrá solicitar la colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad cuando resulte necesario para el ejercicio de sus funciones inspectoras.

Artículo 15. *Medidas provisionales.*

Iniciado el procedimiento sancionador, el órgano competente podrá adoptar, mediante resolución motivada, las medidas provisionales necesarias para evitar la continuidad del daño y asegurar la eficacia de la resolución final.

Artículo 16. *Infracciones.*

1. Constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones tipificadas en la presente ley.

2. Las infracciones se clasifican en graves y muy graves.

3. Infracciones graves:

a) El incumplimiento del deber de colaboración con la administración.

b) El incumplimiento de las obligaciones de verificación por parte de notarios o registradores.

4. Infracciones muy graves:

a) La inscripción registral contraria a lo dispuesto en esta ley.

b) La adquisición de inmuebles de uso residencial vulnerando las prohibiciones establecidas.

Artículo 17. *Sanciones.*

1. Las sanciones se graduarán atendiendo a la gravedad del hecho, el daño causado, la intencionalidad, la reiteración y la reincidencia.

2. Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 3.001 a 30.000 euros.

Las infracciones muy graves serán sancionadas con multa de hasta el 25 % del valor de la operación inmobiliaria, con un mínimo de 30.001 euros.

En el caso de registradores de la propiedad, podrá imponerse además la sanción de inhabilitación temporal por un período máximo de seis meses.

Disposición transitoria única.

1. Desde la entrada en vigor de la ley, las medidas del Título III serán aplicables durante un período de doce meses con carácter de moratoria, a fin de que los ayuntamientos puedan evaluar su implantación conforme al artículo 6.

2. Los ayuntamientos podrán levantar dicha moratoria mediante acuerdo adoptado por mayoría absoluta de su Pleno.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Disposición adicional única.

La consejería competente en materia de vivienda del Govern de las Illes Balears elaborará un informe anual desglosado por municipios sobre la aplicación de la presente ley.

Dicho informe será publicado entre el 1 y el 15 de febrero de cada año.

Disposición final primera.

1. El Govern de las Illes Balears establecerá mecanismos de seguimiento y evaluación del impacto de la ley.

2. Se creará un registro específico de operaciones inmobiliarias realizadas por personas no residentes.

3. Notarías y registros deberán remitir la información correspondiente a dicho registro.

4. Se realizarán evaluaciones periódicas cada cinco años.

Disposición final segunda.

1. Se habilita al Govern de las Illes Balears para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley.

2. Las sanciones recaudadas se destinarán a políticas de vivienda social y vivienda protegida.

Disposición final tercera.

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».