



G CONSELLERIA  
O FAMÍLIES  
I I AFERS SOCIALS  
B SECRETARIA  
/ GENERAL

Document: informe  
Expedient: 330/2023  
Emissor: SG/DJ/BMA

## **Informe del Departament Jurídic, previ a la reunió tècnica sobre incidència en els Serveis Socials Comunitaris Bàsics (SSCB) de la llei d'habitatge.**

### **Antecedents**

El 14 de desembre de 2023, el cap de Departament de Serveis Socials ha demanat informe sobre l'escrit presentat pels responsables dels Serveis Socials Comunitaris Bàsics (SSCB) dels Consells Insulars de Menorca, d'Eivissa i de Formentera, i de l'IMAS, en el qual s'exposen les dificultats a les que aquests s'enfronten per donar resposta a les sol·licituds d'informe de vulnerabilitat econòmica, que impedeixen els desnonaments i llançaments en determinades circumstàncies, d'acord amb la normativa d'habitatge.

Amb caràcter previ s'ha de fer constar que no consta si s'ha sol·licitat informe dels serveis jurídics dels Consells Insulars de Menorca, Eivissa i de Formentera, i de l'IMAS, igualment necessaris atesa la concurrència de competències en matèria de serveis socials.

### **Fonaments de dret**

1. L'Article 22 de la Llei Orgànica 2/1983, de 25 de febrer, per la qual s'aprova l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears (EAIB), relatiu al Dret d'accés a un habitatge digne, disposa que «Les administracions públiques de les Illes Balears garantirán el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears. Per llei es regularán les ajudes per promoure aquest dret, especialment en favor dels joves, de les persones sense mitjans, de les dones maltractades, de les persones dependents i d'aquelles altres en el qual cas estiguin justificades les ajudes».

Plaça de la Drassana, 4  
07012 Palma  
Tel. 971 17 72 00  
[social.caib.es](https://social.caib.es)

<https://vd.caib.es/1710225991904-816455279-2898114056669384386>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1710225991904-816455279-2898114056669384386>

CSV: 1710225991904-816455279-2898114056669384386



Més endavant, d'acord amb l'article 30.3 de l'EAIB atribueix al Govern de les Illes Balears la competència exclusiva en matèria de «Ordenació del territori, incloent-hi el litoral, l'urbanisme i l'habitatge».

D'altra banda, l'article 30,15 de l'EAIB disposa que són competències exclusives de la Comunitat Autònoma «Acció i benestar social. Desenvolupament comunitari i integració. Voluntariat social. Complementes de la seguretat social no contributiva. Polítiques de protecció i suport a les persones amb discapacitats físiques, psíquiques i sensorials. Polítiques d'atenció a persones dependents. Polítiques d'atenció a les persones i als col·lectius en situació de pobresa o necessitat social»

2. Art. 25.2.e) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local atribueix als municipis l'avaluació i informació de situacions de necessitat social i l'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social. I es reafirma aquesta competència a l'article 26.1 quan es disposa que *"Los Municipios deberán prestar, en todo caso, los servicios siguientes: c) En los Municipios con población superior a 20.000 habitantes, además: protección civil, evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social..."*

D'altra banda, l'article 31.2 de la mateixa LBRL disposa que *"Son fines propios y específicos de la Provincia garantizar los principios de solidaridad y equilibrio intermunicipales, en el marco de la política económica y social, y, en particular:*

*a) Asegurar la prestación integral y adecuada en la totalidad del territorio provincial de los servicios de competencia municipal."* Recordem que l'article 25 atribueix als ajuntaments l'avaluació i informació de situacions de necessitat social.

3. Llei 4/2009, d'11 de juny, de Serveis Socials de les Illes Balears, art. 36 d) atribueix a la Conselleria competent en matèria de Serveis Socials la competència de col·laboració i cooperació amb els consells insulars i els municipis en l'aplicació de les polítiques de serveis socials. Per la seva banda, d'acord amb l'article 37 e) i g) correspon als consell insular donar suport tècnic i professional als serveis comunitaris bàsics dels municipis i mancomunitats.
4. La Llei 12/2023, de 24 de maig, del dret de l'habitatge, en la Disposició final cinquena modifica l'article 439, apartats 6 i 7, de la Llei d'Enjudiciament Civil que queden redactats així:  
*«6. En els casos dels números 1, 2, 4 i 7 de l'apartat 1 de l'article 250, no s'admetran les demandes que pretenguin la recuperació de la possessió d'una finca en que no s'especifiqui:*

...



*c) En el cas de que la part demandant tengui la condició de gran tenidor, si la part demandada es troba o no en situació de vulnerabilitat econòmica.*

*Per acreditar la concurrència o no de vulnerabilitat econòmica s'haurà d'aportar document acreditatiu de vigència no superior a tres mesos, emès previ consentiment de la persona ocupant de l'habitatge pels serveis de les administracions autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió socials que hagin estat específicament designats d'acord amb la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge».*

5. El Real Decret Llei 11/2020, de 31 de març, modificat pel Reial Decret Llei 8/2023, de 27 de desembre que dona nova redacció a l'article 1 bis, permet fins el 31 de desembre de 2024 la suspensió dels procediments de desnonament i llançament de persones econòmicament vulnerables, definint aquestes com les persones en les que concorren les circumstàncies determinades en l'art 5 del mateix RDL 11/2020, establertes en els següents termes:

*«Article 5. Definició de la situació de vulnerabilitat econòmica a efectes d'obtenir moratòries o ajuts en relació amb la renda arrendatícia de l'habitatge habitual.*

*1. Els supòsits de vulnerabilitat econòmica als efectes de l'obtenció de moratòries, ajudes o altres mesures en relació amb la renda arrendatícia de l'habitatge habitual regulats en aquest Reial decret llei, requereixen la concurrència conjunta dels requisits següents:*

*a) Que la persona que estigui obligada a pagar la renda de lloguer passi a estar en situació d'atur, Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTE), o hagi reduït la jornada per motiu de cures, en cas de ser empresari, o altres circumstàncies similars que suposin una pèrdua substancial d'ingressos, i per això no assoleix el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar, el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:*

- i. Amb caràcter general, el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples mensual (d'ara endavant IPREM).*
- ii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec de la unitat familiar. L'increment aplicable per fill a càrrec serà de 0,15 vegades l'IPREM per cada fill en cas d'unitat familiar monoparental.*
- iii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada persona de més de 65 anys membre de la unitat familiar.*





*iv. En cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada discapacitat igual o superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral, el límit previst al subapartat i) serà quatre vegades l'IPREM, sens perjudici dels increments acumulats per fill a càrrec.*

*v. En cas que la persona obligada a pagar la renda arrendatícia sigui persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 per cent, o persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 65 per cent, així com en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament, la persona o el seu cuidador, per realitzar una activitat laboral, el límit previst al subapartat i) serà de cinc vegades l'IPREM.*

*b) Que la renda arrendatícia, més les despeses i els subministraments bàsics, resulti superior o igual al 35 per cent dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar. A aquests efectes, s'entendrà per «despeses i subministraments bàsics» l'import del cost dels subministraments d'electricitat, gas, gasoil per a calefacció, aigua corrent, dels serveis de telecomunicació fixa i mòbil i les possibles contribucions a la comunitat de propietaris, tots ells de l'habitatge habitual que correspongui satisfer l'arrendatari.*

*2. Als efectes del que preveu aquest article s'entendrà per unitat familiar la composta per la persona que deu la renda arrendatícia, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, incloent-hi els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar i el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, que resideixin a l'habitatge.»*

Les circumstàncies que determinen la situació de vulnerabilitat s'hauran d'acreditar en els termes establerts a l'article 6 del mateix cos legal:

*«Article 6. Acreditació de les condicions subjectives.*

*1. La concurrència de les circumstàncies a què fa referència l'article 5 l'acreditarà la persona arrendatària davant la persona arrendadora mitjançant la presentació dels documents següents:*

*a) En cas de situació legal de desocupació, mitjançant certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en què figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.*





G  
O  
I  
B  
/

*b) En cas de cessament d'activitat dels treballadors per compte propi, mitjançant certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la comunitat autònoma, si escau, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.*

*c) Nombre de persones que habiten a l'habitatge habitual:*

*i. Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.*

*ii. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades a l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.*

*iii. Declaració de discapacitat, dependència o incapacitat permanent per realitzar una activitat laboral.*

*d) Titularitat dels béns: nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.*

*e) Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per considerar-se sense recursos econòmics suficients segons aquest Reial decret llei.*

6. L'article 3 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'Habitatge de les Illes Balears, remet a un posterior desplegament reglamentari la definició de la situació d'especial vulnerabilitat en matèria d'habitatge, sense que aquest s'hagi produït.
7. Així doncs, és objecte d'aquest informe previ i preparatori de la reunió tècnica determinar les competències de cada una de les administracions implicades (Govern, consells insulars i ajuntaments) en matèria de protecció social i d'habitatge i proposar mesures que vinguin a proporcionar solucions als problemes detectats des dels serveis socials comunitaris bàsics.

Efectivament, d'acord amb la Llei de enjudiciament Civil, no s'admetran a tràmit les demandes de desnonaments formulades contra ocupants d'habitatges que es trobin en situació de vulnerabilitat econòmica, degudament acreditat mitjançant documentació emesa pels serveis de les administracions públiques i locals competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitats social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social. El problema radica en determinar quins són aquests serveis competents, a manca de determinació legal o reglamentària en matèria d'habitatge.

Plaça de la Drassana, 4  
07012 Palma  
Tel. 971 17 72 00  
[ibsocial.caib.es](http://ibsocial.caib.es)

5



<https://vd.caib.es/1710225991904-816455279-2898114056669384386>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1710225991904-816455279-2898114056669384386>

CSV: 1710225991904-816455279-2898114056669384386



G  
O  
I  
B  
/

De l'escrit presentat pels treballadors socials dels Consells Insulars de Menorca, Eivissa, Formentera i de l'IMAS, sembla plantejar dues qüestions diferents: D'una banda quina seria l'administració competent per emetre l'informe de vulnerabilitat econòmica, i de l'altra, la definició i requisits d'aquesta situació de vulnerabilitat.

Del mapa competencial de la nostra Comunitat Autònoma es desprèn clarament que l'administració responsable en matèria d'habitatge és la del Govern de les Illes Balears, i que la competència en matèria de serveis socials implica a tots els nivells de l'Administració. Als efectes de l'objecte d'aquesta matèria en concret, s'ha de concloure que correspon als municipis l'emissió dels informes de vulnerabilitat econòmica, en aplicació de la LRBRL, abans esmentada.

Pel que fa a la situació de vulnerabilitat econòmica, certament existeix normativa que la defineix segons les matèries. A tall d'exemple, la regulació de l'Ingrés Mínim Vital regula la vulnerabilitat econòmica de forma diferent a la que es determina en l'obtenció d'ajuts d'escoles 0-3 anys, o les que s'exigeixen a diverses convocatòries d'ajuts publicades per distintes administracions públiques de les Illes Balears. Per tant, haurem d'acudir a la normativa sectorial de què es tracti per definir què s'entén per vulnerabilitat econòmica, en aquest cas, a la normativa en matèria d'habitatge. Tal i com ja s'ha fet constar abans, no s'ha produït el desplegament reglamentari previst a l'article 3 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'Habitatge de les Illes Balears, i per tant, es podria entendre que ens trobam davant un buit legal. No obstant, i als efectes de determinar la situació de vulnerabilitat que impedeix el desnonament o llançament, la normativa aplicable és la prevista en la Llei d'Enjudiciament Civil, que la defineix de forma clara i detallada.

No es pot obviar el fet de que a l'escrit dels treballadors socials, es fa esment específicament al problema sorgit amb les sol·licituds d'informe de vulnerabilitat econòmica als efectes d'evitar les demandes de desnonament presentades especialment pels grans tenidors, d'acord amb la Llei d'Enjudiciament Civil. Tampoc podem oblidar que amb la darrera modificació del Reial Decret Llei 11/2020 s'introdueix la suspensió del procediment de llançament dels ocupants d'habitatges, respecte a la qual es fa una remissió expressa a les circumstàncies de l'article 5 que determinen la situació de vulnerabilitat. Per tant, s'ha de concloure que tant per a la no admissió de les demandes de recuperació de la possessió d'immobles, com per a la suspensió dels procediments ja iniciats, ambdós casos fonamentats en l'existència de vulnerabilitat econòmica, s'ha d'entendre aplicable la definició establerta a l'article 5 del RDL 11/2020.

Plaça de la Drassana, 4  
07012 Palma  
Tel. 971 17 72 00  
[ibsocial.caib.es](http://ibsocial.caib.es)

6



<https://vd.caib.es/1710225991904-816455279-2898114056669384386>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1710225991904-816455279-2898114056669384386>

CSV: 1710225991904-816455279-2898114056669384386



G  
O  
I  
B  
/

8. Per proporcionar major seguretat jurídica als treballadors socials dels SSCB es podrien establir mecanismes de coordinació entre les diverses administracions públiques que han d'emetre els informes de vulnerabilitat, com ara la presa d'un acord específic sobre aquest tema en el si del Consell de Coordinació de Benestar Social de l'article 44 de la Llei 9/2009, de serveis socials, desplegat pel Decret 97/2009, de 29 de desembre.

### Conclusió

D'acord amb que s'ha exposat anteriorment, els serveis socials comunitaris bàsics són els que han d'emetre l'informe de vulnerabilitat econòmica previst en la Disposició final cinquena de la Llei 12/2023, de 24 de maig, del dret de l'habitatge, d'acord amb els requisits i requeriments establerts en els articles 5 i 6 del Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març.

Aquest és el parer de qui subscriu, sens perjudici de qualsevol altre millor fonamentat en dret.

Palma, a la data de la signatura electrònica

La cap de la secció I  
M. Begoña Morey Aguirre

Vist i plau  
La cap del Departament Jurídic

Inés Caldentey Ferrer

Plaça de la Drassana, 4  
07012 Palma  
Tel. 971 17 72 00  
[ibsocial.caib.es](https://social.caib.es)

7



<https://vd.caib.es/1710225991904-816455279-2898114056669384386>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1710225991904-816455279-2898114056669384386>

CSV: 1710225991904-816455279-2898114056669384386



GOVERN  
ILLES  
BALEARIS

## DOCUMENT ELECTRÒNIC

### CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

1710225991904-816455279-2898114056669384386

### ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1710225991904-816455279-2898114056669384386>

### INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

#### Signant

MARIA BEGOÑA MOREY AGUIRRE

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 12-Mar-2024 07:50:17 AM GMT+0100

**"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura**

#### Signant

INES MARIA CALDENTEY FERRER

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 12-Mar-2024 01:04:17 PM GMT+0100

**"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura**

### METADADES DEL DOCUMENT

Nom del document: Informe\_jc\_vulnerabilitat\_econ\_\_mica\_en\_mat\_\_ria\_d\_habitatge.pdf

Data captura: 12-Mar-2024 01:06:00 PM GMT+0100

Les evidències que garanteixen l'autenticitat, integritat i conservació a llarg termini del document es troben al gestor documental de la CAIB

Pàgines: 8



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1710225991904-816455279-2898114056669384386>

CSV: 1710225991904-816455279-2898114056669384386