



CONVENI DE COL-LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE PALMA I L'ILUSTRE COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE LES ILLES BALEARS D'ACTUACIÓ COORDINADA EN ELS SUPÒSITS D'Ocupació IL·LEGAL

INTERVENEN

Per part de l'Ajuntament de Palma, D. Óscar Fidalgo Bestard, Tinent de batle d'Urbanisme, Habitatge i Projectes estratègics, en virtut del Decret de batlia núm. 202311880, de 19 de juny de 2023, modificat per Decret de 10 de setembre de 2024.

Per part de l'Il·lustre Col·legi d'Administradors de Finques de Les Illes Balears, D. Antonio Jaume Montserrat, amb domicili al carrer Vinyassa 27 de Palma, amb CIF Q0767001A, i actua com a President de conformitat amb l'acord els Estatuts publicats en el BOIB número 26, de 22 de febrer de 2024, i les seves modificacions.

Ambdues parts es reconeixen recíprocament les facultats suficients per a convenir i obligar-se, en representació de les respectives entitats, i

MANIFESTEN

Primer. En el marc de la definició de les polítiques integrals d'habitatge, seguretat ciutadana i convivència i civisme que està implementant l'Ajuntament de Palma, la Regidoria de l'Àrea d'Habitatge està treballant en la problemàtica derivada de les ocupacions d'habitatges i locals i/o sobreocupacions per tal de reduir-ne l'impacte en el conjunt de la ciutat, intentant la mediació i un sistema d'alerta primerenca que ajudin a controlar aquest fenomen que, amb molta freqüència, va molt més enllà d'un problema estrictament social i de convivència i que pot convertir-se en ocasions en un problema delictiu que, eventualment, pot generar alarma social.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Palma disposa d'una oficina municipal d'Habitatge i antiocupació il·legal.

Segon. D'altre banda, més enllà dels seus eventuais efectes penals, aquests incidents causen problemes de convivència en les comunitats de propietaris o bé agreugen els que puguin existir amb caràcter previ. Cal destacar que una correcta convivència en les comunitats de propietaris i veïns constitueix un element cabdal en el benestar quotidià dels ciutadans per la qual cosa resulta pertinent activar els instruments de mediació per resoldre eventuais problemes que perjudiquen la convivència al si de les comunitats.



Tercer. Davant d'aquestes realitats socials resulta convenient i oportú esmerçar esforços entre els actors públics i privats, l'Ajuntament de Palma i el Col·legi d'Administradors de Finques de les Illes Balears, en aquest cas, que facilitin trobar solucions preventives i executives davant d'aquesta problemàtica la col·laboració en la detecció fent una diagnosi de la situació i desenvolupar les polítiques d'habitatge oportunes.

Val a dir en aquest sentit que entre les funcions bàsiques que tenen assignades les policies locals estan les contribuir al benestar social i vetllar per la convivència pacífica, a més de la més general de protegir a les persones i bens, de conformitat amb la Llei orgànica de Forces i Cossos de Seguretat.

Quart. Una anàlisi de la casuística de les ocupacions d'habitatges posa de manifest que el fenomen de les ocupacions il·legals constitueix freqüentment un fet organitzat amb pretensions lucratives a partir de la comissió de actes eventualment delictius. Des de el punt de vista de les víctimes d'ocupacions il·legals d'habitatges aquestes responen a un ampli ventall: ciutadans que s'han traslladat a un altre lloc, pisos heretats de familiars que es troben buits, entitats financeres, etc.

Cinquè. Ambdues parts declaren expressament que aquest conveni no té per objecte prestacions pròpies dels contractes regulats a la Llei 9/2017, 8 de novembre, de contractes del sector públic.

Davant d'aquestes realitats i en el marc de la necessària i convenient col·laboració, les parts acorden formalitzar el present conveni que es regirà d'acord amb els següents:

ACORDS

Primer. Objecte del conveni

Aquest conveni té per objecte establir les línies de col·laboració entre l'Ajuntament de Palma i els Administradors de finques urbanes integrats en el Col·legi d'Administradors de Finques de les Illes Balears, que actuen en la ciutat de Palma, per tal actuar coordinadament en els supòsits d'ocupació il·legal d'habitatges no ocupades pels seus propietaris i habitatges sobreocupats i locals per establir un sistema d'alerta primerenca que permeti realitzar una diagnosi de la situació i desenvolupar les polítiques d'habitatge oportunes.

Així mateix, és objecte d'aquest Conveni mediar i assessorar amb les parts davant les eventuais ocupacions il·legals o sobreocupacions.



Segon. Compromisos del Col·legi d'Administradors de Finques de Balears (CAFBAL) i dels seus col·legiats en Palma.

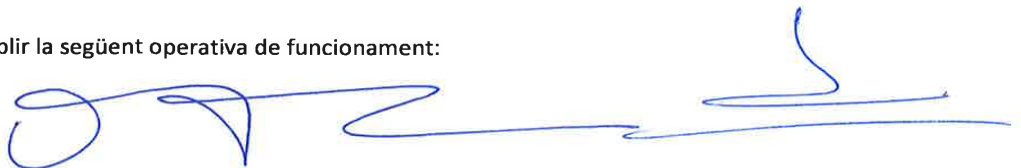
El Col·legi d'Administradors de Finques de Balears es compromet a que

1. Des del moment que l'administrador de finques de la comunitat de propietaris tingui coneixement d'immobles buits a l'edifici, o sobreocupats, o ocupats il·legalment podrà facilitar a l'Ajuntament de Palma informació específica sobre aquests immobles, en el cas que es consideri necessari per a la prevenció o gestió de situacions de risc associades a l'ocupació il·legal.
2. Identificació dels propietaris dels immobles ocupats i/o sobreocupats, sempre que ja constin en la base de dades de la comunitat de propietaris, a fi i efecte d'informar-los de les accions que poden interposar.
3. Posar en coneixement de la Policia Local de Palma les situacions de detecció d'habitatges ocupats il·legalment i/o sobreocupats i locals.
4. Designar a dos col·legiats actuant a Palma que facin d'enllaç i informin als administradors associats al col·legi del sistema operatiu amb el que es canalitzaran les peticions adreçades a l'Oficina d'Habitatge i Antioocupació Il·legal i la Policia Local i que facin d'interlocutors habituals amb el comandament assignat per aquestes tasques en la Policia Local de Palma.

Tercer. Compromisos de l'Ajuntament de Palma.

L'Ajuntament de Palma es compromet a:

1. La posada a disposició de la Oficina municipal d'Habitatge i Antioocupació il·legal per a la col·laboració en les polítiques d'habitatge per a millorar l'accés al mateix per a tots els col·lectius amb dificultats, la coordinació de les accions preventives de les ocupació il·legal i sobreocupació, la cooperació amb les àrees municipals en les accions de millora de la convivència i suport a les persones per exercir els seus drets, i mediació en casos de conflictes i assessorament en matèria d'habitatge.
2. La intervenció dels serveis de la Policia Local davant una ocupació il·legal de habitatge una vegada coneguda aquesta ocupació.
3. La intervenció dels Serveis Socials en cas de necessitat.
4. Establir la següent operativa de funcionament:





a) Per a gestionar incidents no urgents:

Els administradors de finques, prèviament identificats i registrats, s'adreçaran a l'Oficina d'Habitatge i de Antiocupació Il·legal i a la Policia Local mitjançant una adreça de correu electrònic corporatiu habilitada a aquests efectes, qui els gestionarà mitjançant la confecció de les corresponents actes, denúncies o informes per a la seva eventual derivació als serveis municipals de mediació.

b) Per sol·licitar una acció immediata:

Els administradors s'adreçaran a la Policia Local telefonant al 092 i/o a la Oficina Integral d'Habitatge i Antiocupació Il·legal al seu telèfon per a requerir una acció urgent. En aquests supòsits la Policia Local i/o el personal de l'Oficina d'Habitatge i Antiocupació Il·legal, si s'escau, posaran en marxa els mitjans d'intervenció ràpida que siguin pertinents d'acord amb la legislació aplicable a cada supòsit.

La signatura d'aquest conveni no comporta contraprestació econòmica entre les parts

Quart. Comissió de seguiment.

Es crea una comissió de seguiment formada per representació de l'Ajuntament de Palma i del Col·legi d'Administradors de Finques de Balears.

Per part de l'Ajuntament:

- El regidor d'Habitatge o funcionari en qui delegui.
- La regidora de l'Àrea de Serveis Socials o funcionari en qui delegui.
- El regidor de l'Àrea de Seguretat ciutadana i civisme o funcionari en qui delegui.

Per part del CAFBAL:

- El president o persona en qui delegui
- Els dos administradors col·legiats designats com interlocutors amb l'Ajuntament

La Comissió de seguiment es reunirà al menys dues vegades a l'any. Anualment elaborarà una Memòria de les activitats realitzades en relació a les matèries objecte del Conveni i de l'evolució de la problemàtica derivada de la ocupació il·legal d'habitatges.





Cinquè. Vigència del conveni

El present conveni de col·laboració es perfeccionarà i entrarà en vigor en el moment de la seva signatura i tindrà una vigència de 4 anys, llevat de denúncia expressa d'alguna de les parts que

ho haurà de comunicar per escrit amb una antelació de tres mesos prorrogable per 4 anys més.

Sisè. Règim de modificació.

La modificació dels termes del present conveni requerirà l'acord unànim de les parts mitjançant la subscripció de la corresponent addenda modificativa de conformitat amb allò previst a l'apartat 2 de l'article 49 h) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, i caldrà seguir el mateix procediment que per a la seva autorització.

Setè. Causes de resolució.

Són causes de resolució del present conveni les previstes a l'article 51 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

En cas d'incompliment abans d'instar la resolució serà necessari formular el requeriment que preveu l'esmentat article per complir amb les obligacions i compromisos que es consideren incomplets, dins un termini mínim de dos mesos.

Vuitè. Naturalesa jurídica.

La naturalesa d'aquest conveni és administrativa i es regeix per allò que disposa la normativa d'aplicació i, concretament pel Títol Preliminar de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

Novè. Protecció de dades de caràcter personal.

De conformitat amb la normativa vigent i aplicable en protecció de dades de caràcter personal, l'informem que les seves dades seran incorporades al sistema de tractament titularitat de l'Ajuntament de Palma i domicili situat en Plaça de Cort, 1, 07001, Palma, Illes Balears.

La informació de la protecció de dades de caràcter personal es pot trobar en el portal web de l'Ajuntament de Palma <https://palma.es/-/proteccion-de-datos> i/o contactar amb el Delegat





de Protecció de Dades, dirigint-se per escrit a l'adreça de correu delegat.protecciodedades@palma.cat.

D'acord amb els drets que li confereix la normativa vigent i aplicable en protecció de dades podrà exercir els drets d'accés, rectificació, limitació de tractament, supressió ("dret a l'oblit"), portabilitat i oposició al tractament de les seves dades de caràcter personal així com la revocació del consentiment prestat per al tractament d'aquests, dirigint la seva petició a l'adreça postal indicada.

Podrà dirigir-se a l'Autoritat de Control competent per a presentar la reclamació que consideri oportuna.

Els Administradors de Finques actuen com a encarregats del tractament en el marc de la relació entre la comunitat de propietaris, que és el Responsable del Tractament, i l'Administrador de Finques, que actua sota les seves instruccions. En aquest context, els Administradors només cediran dades personals a l'Ajuntament si prèviament s'ha obtingut el consentiment explícit del propietari, llevat que la cessió es basi en una altra base jurídica conforme al RGPD.

Una vegada l'Ajuntament rebi les dades, passarà a ser el Responsable del Tractament i, quan es posi en contacte per primera vegada amb el propietari, haurà de proporcionar-li la informació bàsica d'acord amb l'article 14 del RGPD.

Dècim. Jurisdicció i resolució de conflictes.

Les discrepàncies que puguin sorgir en la interpretació o aplicació d'aquest conveni seran resoltes de mutu acord entre les parts en el marc de la Comissió de seguiment.

Les qüestions litigioses que s'originin entre les parts per raó d'aquest conveni i no s'hagin pogut resoldre de mutu acord, se sotmetran als jutjats i tribunals de la jurisdicció contenciosa administrativa de la ciutat de Palma.

Palma, a 4 de juny de 2025



D. OSCAR FIDALGO BESTARD
REGIDOR D'URBANISME
AJUNTAMENT DE PALMA



D. ANTONI JAUME MONTSERRAT
PRESIDENT IL·LUSTRE COL·LEGI
D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE LES ILLES
BALEARS

