

EL PLAN MD DE SUBROGACIÓN Y TUTELA HABITACIONAL

Una solución autonómica de alta precisión contra la inseguridad jurídica en el mercado del alquiler

Remitente: Dept. de Asuntos Públicos y Estrategia
Regulatoria

Referencia Parlamentaria: Registro General RGS
2445/2026

Autor Principal: D. Deyan T. Stankov (Socio
Director)

Gabinete Técnico: MD Law Group

1. DIAGNÓSTICO JURÍDICO: EL COLAPSO PROCESAL Y LA INACCIÓN AUTONÓMICA

El mercado de arrendamiento de las Islas Baleares, y de forma crítica el de Mallorca, sufre una crisis sistémica de oferta provocada por una profunda asimetría regulatoria. Las sucesivas reformas introducidas por el Gobierno Central en la Ley por el Derecho a la Vivienda y los reales decretos-leyes de prórrogas suspensivas han edificado un "escudo social" que, en la práctica, traslada de forma forzosa la carga de la vulnerabilidad habitacional a los hombros del sector privado.

Este marco normativo ha amparado el fenómeno de la **"inquiokupación"** (morosidad contractual profesionalizada), provocando las siguientes patologías en el ecosistema inmobiliario:

- Colapso de la vía civil:** Los procedimientos de desahucio por impago de rentas registran actualmente en 2026 plazos de resolución judicial de entre 12 y 24 meses de media.
- Traspaso del riesgo financiero:** El arrendador asume en solitario el coste temporal, el desgaste burocrático y el lucro cesante del impago.
- Destrucción orgánica de la oferta:** Como mecanismo de defensa natural ante el pánico al impago crónico, los propietarios han ejecutado un hiperfiltrado comercial exigiendo depósitos abusivos de entre 3 y 6 meses, o han desviado de forma masiva sus activos hacia el alquiler vacacional (ETV) o de temporada (LAU Art. 3), cuando no mantienen el inmueble en una retención defensiva vacía.

Ante este escenario de inmovilismo institucional por parte de las Comunidades Autónomas, **MD Law Group** ha diseñado una arquitectura legal vanguardista que no pretende modificar la Ley de Enjuiciamiento Civil (competencia exclusiva del Estado), sino **hackear el presupuesto de hecho administrativo** de la vulnerabilidad que paraliza los lanzamientos judiciales.

2. INGENIERÍA JURÍDICA COMPLEMENTARIA: ARTICULADO Y MECANISMOS OPERATIVOS

El **Plan MD** redefine la interacción entre el derecho de propiedad privada y la función social de la administración mediante un circuito dividido en fases de estricta lógica procesal y administrativa:



Tabla de Arquitectura Normativa y Soluciones Técnicas

ARTICULADO DEL PLAN MD	FUNDAMENTO JURÍDICO Y MECANISMO OPERATIVO	EFFECTO INMEDIATO SOBRE LAS BARRERAS LEGALES
Artículo 1: Creación del Fondo de Garantía de Alquiler (FGA)	Se constituye un fondo autónomo financiado parcialmente con la recaudación del Impuesto de Turismo Sostenible (ITS / Ecotasa). Cubre de forma inmediata hasta 6 meses de rentas impagadas directamente al arrendador.	Anulación del Riesgo de Crédito (Default Risk): El propietario no pierde un solo euro de sus ingresos y el residencial se transforma en un activo de renta fija premium.
Artículo 2: Procedimiento de Mediación Obligatoria	El organismo competente abre un periodo de mediación perentorio de 48 horas ofreciendo al inquilino un Plan de Pagos Fraccionados ajustado a su renta disponible.	Filtro Antifraude y Social: Discrimina al moroso de buena fe (que regulariza la deuda) del inquilino profesional, cuya falta de respuesta habilita la vía pública.
Artículo 3: Subrogación de Deuda y Naturaleza Pública	Al abonar el FGA las rentas al propietario, el Govern se subroga por ministerio de la ley en la posición acreedora. La deuda privada se transforma en deuda de derecho público.	Fin de la impunidad por insolvencia: La gestión del cobro se traslada a la Agencia Tributaria de las Illes Balears (ATIB), facultada para ejecutar embargos administrativos telemáticos inmediatos de por vida.
Artículo 4: Mecanismo de Alternativa Habitacional Express	El Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) interviene ofreciendo al inquilino una alternativa residencial temporal (recurso dotacional de urgencia, albergue o similar) en un plazo máximo de 72 horas.	Extinción de la "Vulnerabilidad Desatendida": Si el inquilino rechaza el realojo o guarda silencio, se establece por ley la presunción de que no existe desamparo habitacional por parte de los poderes públicos.
Artículo 5: Medida Cautelar de Lanzamiento	La administración autonómica emite una certificación oficial al Juzgado acreditando el doble rechazo del inquilino (al plan de pagos y al realojo temporal).	Desbloqueo Judicial en Semanas: La certificación constituye título suficiente para que el juez civil levante la suspensión del desahucio, al haber cumplido la Administración con el escudo social de la ley estatal.

3. PROYECCIONES DE IMPACTO MACROECONÓMICO Y ACCESO A LA VIVIENDA

A diferencia de las medidas intervencionistas estatales basadas en el control artificial de precios (que contraen el mercado), el Plan MD actúa directamente sobre la prima de riesgo que asfixia la oferta. Los modelos econométricos desarrollados por nuestro gabinete proyectan los siguientes resultados estructurales:

IMPACTO ESTRUCTURAL PROYECTADO - ESCENARIO PLAN MD (2026)

Shock de Oferta (0-6 meses)		+15% Stock (+5k viv.)
Contracción Orgánica de Precios		-12% Precio Medio

- **Shock Positivo de Oferta:** Movilización a corto plazo (0-6 meses) de un +15% del stock residencial oculto o desviado hacia el circuito regular de larga duración (lo que equivale a reintroducir de inmediato más de 5.000 viviendas vacías en el archipiélago).
- **Contracción Orgánica de Precios:** El incremento masivo de la oferta disponible forzaría una reducción natural y sostenida del precio medio del alquiler de hasta un **12%**.
- **Democratización del Acceso:** Al garantizarse institucionalmente el cobro y la restitución rápida de la posesión, desaparece la necesidad de exigir filtros abusivos. El mercado recupera la normalidad tradicional, requiriendo únicamente el mínimo legal de 1 o 2 meses de depósito, facilitando el acceso inmediato a jóvenes, familias monoparentales y funcionarios de servicios esenciales (sanitarios, docentes y fuerzas de seguridad).

4. ESTADO ACTUAL DE LA TRAMITACIÓN LEGISLATIVA

La propuesta normativa articulada por **MD Law Group** ha superado con éxito la primera fase del procedimiento parlamentario balear:

- **8 de mayo de 2026:** Registro oficial de la Proposición de Ley ante el Parlament de les Illes Balears bajo la rúbrica de D. Deyan T. Stankov.
- **13 de mayo de 2026:** Admisión a trámite por parte de la Mesa del Parlament presidida por el Molt Honorable Sr. Gabriel Antonio Le Senne Presedo.
- **Fase Actual:** El texto se encuentra en sede parlamentaria a disposición de los grupos legislativos para su debate técnico y enmiendas.

La solvencia y originalidad del **Plan MD** ha acaparado las portadas de los principales medios de comunicación del archipiélago (como *Última Hora* y **Crónica Balear**), consolidándose como la única alternativa jurídica viable para poner fin, de forma definitiva, al fenómeno de la iniquokupación y devolver la seguridad jurídica a los ciudadanos.

Departamento de Asuntos Públicos y Estrategia Regulatoria — MD LAW GROUP

Contacto Institucional: legal@md-lawgroup.com

Consideraciones Estratégicas Reservadas • Propiedad Intelectual Colectiva 2026