Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 71, de 27 de marzo de 2015
«BOE» núm. 103, de 30 de abril de 2015
Referencia: BOE-A-2015-4747

ÍNDICE

Preámbulo 6

TÍTULO PRELIMINAR. Objeto, definiciones y ámbito de aplicación 8

Artículo 1. Objeto. 8

Artículo 2. Definiciones. 8

Artículo 3. Ámbito de aplicación objetivo y territorial. 8

TÍTULO I. Disposiciones generales 8

CAPÍTULO I. Principios generales 8

Artículo 4. Principios rectores de la política de vivienda en la Región de Murcia. 8

CAPÍTULO II. Competencias de las administraciones públicas 10

Artículo 5. Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. 10

Artículo 6. Competencias de las entidades locales. 10

CAPÍTULO III. Planificación 10

Artículo 7. El Plan de Vivienda de la Región de Murcia. 10

CAPÍTULO IV. Calidad, uso y conservación de las viviendas 11

Artículo 8. Calidad de las viviendas. 11

Artículo 9. Obligaciones de los propietarios y usuarios de viviendas. 11

Artículo 10. Fomento de la conservación y rehabilitación. 11

Artículo 11. Fomento de accesibilidad. 11

TÍTULO II. Protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas 12

CAPÍTULO I. Publicidad e información . . . 12
Artículo 12. La publicidad de la vivienda. . . . 12
Artículo 13. Información. . . . 12
Artículo 14. Información para la venta en primera transmisión. . . . 12
Artículo 15. Información para la venta en segunda y posteriores transmisiones. . . . 13
Artículo 16. Información para el arrendamiento. . . . 13
Artículo 16 bis. Cesión fraudulenta. . . . 13
CAPÍTULO II. Régimen de las cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas. . . . 14
Artículo 17. Cantidades anticipadas. . . . 14
Artículo 18. Constitución de las garantías de las cantidades anticipadas. . . . 14
Artículo 19. Extinción y cancelación de las garantías de las cantidades anticipadas. . . . 14
CAPÍTULO III. Obligaciones de los arrendadores de fincas urbanas y de las empresas de suministro y servicios que afecten a fincas urbanas . . . 14
Artículo 20. Constitución del depósito. . . . 14
Artículo 20 bis. Empresas de servicios. . . . 14
Artículo 21. Realización del depósito. . . . 14
TÍTULO III. Régimen de viviendas protegidas . . . 15
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 15
Artículo 22. Definiciones. . . . 15
Artículo 23. Régimen de uso de las viviendas protegidas. . . . 15
Artículo 24. Clases de viviendas protegidas. . . . 15
Artículo 25. Régimen legal de protección de viviendas protegidas. . . . 15
Artículo 25 bis. Régimen legal de protección de viviendas de protección oficial. . . . 15
Artículo 25 ter. Régimen legal de protección de viviendas asequibles de la Región de Murcia. . . . 15
Artículo 26. Precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas. . . . 16
Artículo 27. Destino y uso de las viviendas protegidas. . . . 16
Artículo 28. Adquisición de derechos relacionados con las viviendas protegidas. . . . 16
CAPÍTULO II. Promoción de viviendas protegidas . . . 16
Artículo 29. Promoción de las viviendas protegidas. . . . 16
Sección 1.ª Promoción privada. . . . 16
Artículo 30. Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas. . . . 16
Artículo 31. Acceso a las viviendas protegidas. . . . 16

Artículo 32. Medidas de fomento para adquirentes. . . . 17
Artículo 33. Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia. . . . 17
Artículo 34. Facultades de la Administración sobre la vivienda protegida. . . . 17
Sección 2.ª Promoción pública . . . 17
Artículo 35. Promoción pública de viviendas. . . . 17
Artículo 36. Promoción pública de suelo. . . . 17
Artículo 37. Concepto de viviendas de promoción pública o social. . . . 17
Artículo 38. La calificación administrativa. . . . 17
Artículo 39. Régimen de acceso. . . . 18
Artículo 40. Criterios de adjudicación. . . . 18
Artículo 41. Arrendamiento. . . . 18
Artículo 42. Propiedad. . . . 19
Artículo 43. Precario. . . . 19
Artículo 44. Precio de venta o renta. . . . 19
Artículo 45. Duración del régimen de la vivienda de promoción pública o social. . . . 19
Artículo 46. Parque público de viviendas. . . . 19
Artículo 47. Personas beneficiarias. . . . 20
Artículo 48. Requisitos para el acceso. . . . 20
Artículo 49. Derechos de la Administración en la transmisión de las viviendas de promoción pública o social. . . . 20
Artículo 50. Pérdida del derecho de uso. . . . 20
TÍTULO IV. Fomento del alquiler . . . 21
Artículo 51. Programa de fomento del alquiler. . . . 21
TÍTULO V. De la política de protección pública de la vivienda, la lucha contra la ocupación y la pobreza energética 21
Sección primera . . . 21
Artículo 52. Protección social de los deudores hipotecarios. . . . 21
Artículo 53. Colaboración entre administraciones públicas. . . . 21
Artículo 53 bis. Protección a las víctimas de ocupación. . . . 21
Artículo 54. Colaboración con otras entidades relacionadas con el sector de la vivienda. . . . 21
Artículo 55. Coordinación y colaboración específica en supuestos de ejecución hipotecaria, pobreza energética y lucha contra la ocupación. . . . 22
Artículo 56. Mediación social en el alquiler de viviendas. . . . 22

Artículo 57. Entidades financieras colaboradoras y Bolsa Social de Viviendas. . . . 22
Artículo 58. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios públicos a viviendas de la Región de Murcia. . . . 22
Artículo 59. Obligaciones de la Administración regional. . . . 23
Sección segunda . . . 23
Artículo 59 bis. Medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual. . . . 23
Artículo 59 ter. Procedimiento de mediación extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento. . . . 23
Artículo 59 quáter. Medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda. . . . 24
Artículo 59 quinquies. Medidas para evitar la pobreza energética. . . . 25
Artículo 59 sexies. Umbral máximo de gastos destinados a vivienda habitual y a suministros básicos. . . . 26
Artículo 59 septies. Plazos. . . . 26
Artículo 59 octies. Objetivos de la dirección general competente en materia de vivienda en relación con la lucha contra la ocupación y la pobreza energética. . . . 27
Artículo 59 nonies. Competencia de los Servicios Sociales de Atención Primaria en la emisión de informes de vulnerabilidad. . . . 27
TÍTULO VI. Organización administrativa en materia de vivienda . . . 27
CAPÍTULO I. El Consejo de Vivienda de la Región de Murcia . . . 27
Artículo 60. Constitución y carácter. . . . 27
Artículo 61. Funciones. . . . 28
CAPÍTULO II. El Servicio de Mediación Hipotecaria y Lucha contra la ocupación . . . 28
Artículo 62. Regulación y carácter. . . . 28
Artículo 63. Funciones. . . . 28
TÍTULO VII. Régimen sancionador . . . 29
Artículo 64. Clases de infracciones. . . . 29
Artículo 65. Infracciones leves. . . . 29
Artículo 66. Infracciones graves. . . . 29
Artículo 67. Infracciones muy graves. . . . 30
Artículo 68. Sanciones. . . . 30
Artículo 69. Procedimiento sancionador. . . . 30
Disposiciones adicionales . . . 31

Disposición adicional primera. Modificación de la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la edificación de la Región de Murcia, acreditación y registro de laboratorios y entidades de control de calidad en la edificación.. 31

Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca. 31

Disposiciones transitorias 32

Disposición transitoria primera. Periodo transitorio de aplicación de las normas. 32

Disposición transitoria segunda. Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia. . . . 32

Disposición transitoria tercera. Aplicación del artículo 2 de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca.. 32

Disposiciones derogatorias 32

Disposición derogatoria. Normativa derogada. 32

Disposiciones finales 32

Disposición final primera. Desarrollo reglamentario. 32

Disposición final segunda. Entrada en vigor. 32

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 07 de julio de 2026

Téngase en cuenta que, con efectos de 16 de octubre de 2020, esta norma se denomina "**Ley de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia"**, según establece el art. 1.1 de la Ley 3/2022, de 24 de mayo. Ref. BOE-A-2022-11317

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Sea notorio a todos los ciudadanos de la Región de Murcia, que la Asamblea Regional ha aprobado la Ley de la Vivienda de la Región de Murcia.

Por consiguiente, al amparo del artículo 30.Dos, del Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley.

PREÁMBULO

La Declaración Universal de los Derechos Humanos establece en su artículo 25 que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada aparece recogido en nuestro texto constitucional en el artículo 47, que impone a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

La propia Constitución señala, además, en los artículos 40.1 y 128.1, que los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa, en el marco de una política de estabilidad económica. Igualmente proclama que toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general.

Por su parte, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.Uno.2 del Estatuto de Autonomía aprobado por la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, la Comunidad Autónoma tiene competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, por lo que a través de la presente ley se pretende establecer la base legal en la que se desarrolle el marco normativo regional en materia de vivienda.

A través del desarrollo legal de los preceptos tanto constitucionales como estatutarios, hay que garantizar que los principios e instrumentos que la Constitución pone al servicio de los poderes públicos son suficientes para avalar la configuración de España como Estado Social de Derecho, de manera que se puedan corregir los desequilibrios que puede originar la economía de mercado, principalmente en periodos de crisis económica. Uno de los ámbitos en los que se hace más evidente la necesidad de desplegar una actividad pública correctora es precisamente el de la vivienda, por lo que a través de la presente ley se pretende garantizar que el desarrollo de los preceptos constitucionales se realice garantizando el mantenimiento del Estado Social de Derecho en nuestra Comunidad Autónoma, particularmente en periodos históricos de crisis económica en los que es más necesario la protección por los poderes públicos de los sectores sociales más desfavorecidos.

No obstante, la intervención pública en esta materia no resulta sencilla por la presencia de derechos e intereses privados contradictorios y que gozan de protección constitucional, como el derecho a la propiedad privada. Por lo que la presente ley se aprueba con pleno respeto al contenido esencial del derecho de propiedad sobre la vivienda, pues su propósito es fomentar la función social que debe desempeñar mediante el establecimiento de medidas que impidan la proliferación de viviendas sin uso o infrautilizadas y sin que se pueda producir una eventual desnaturalización del derecho de propiedad de la vivienda.

La configuración de esta ley como una norma de contenido eminentemente social se materializa en la regulación de sus principios rectores, que se centran fundamentalmente en que todos los ciudadanos de la Región de Murcia puedan acceder a una vivienda en condiciones de igualdad, prestando especial atención a los colectivos con mayores dificultades.

Igualmente se materializa en medidas específicas, como el establecimiento de una planificación y régimen propio de viviendas protegidas o la regulación de políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler mediante el establecimiento de incentivos que permitan la puesta en el mercado del alquiler de viviendas vacías y desocupadas, o la regulación de la intermediación en el mercado de la vivienda.

Especial atención merece, en relación con el marcado contenido social de esta ley, la regulación del Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda.

La presente ley se divide en un título preliminar, siete títulos, dos disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El título preliminar regula el objeto y el ámbito de aplicación de la ley, estableciendo como objeto de la misma fijar un marco normativo estable para la vivienda en la Región de Murcia.

El título I recoge las disposiciones generales de la ley, y en el mismo se distinguen tres capítulos: El capítulo I, que establece los principios generales, distinguiendo entre principios de orden social, medioambiental y administrativo, el capítulo II de la competencia, distinguiendo entre la competencia de la Comunidad Autónoma y las Entidades Locales, el capítulo III de la planificación, donde se regula el Plan de Vivienda de la Región de Murcia, y el capítulo IV de la calidad, uso y conservación de las viviendas.

El título II regula la protección de adquirentes y usuarios de vivienda. Se trata de que las personas adquirentes y usuarias de una vivienda conozcan sus derechos, el bien que se les suministra, las posibilidades de actuación ante las patologías en su producción o las eventuales actuaciones que infrinjan sus derechos e intereses y eviten malas prácticas que los puedan perjudicar. Se divide en el capítulo I, de la publicidad e información, tanto para propietarios como para arrendatarios, capítulo II, que regula el régimen de las cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas y el capítulo III, del depósito de las fianzas en los contratos de arrendamiento y de suministros y servicios que afecten a fincas urbanas.

El título III está dedicado al régimen de las viviendas protegidas. Se divide en dos capítulos: El primero de ellos, que recoge unas disposiciones generales y el capítulo II que regula la promoción de viviendas protegidas, distinguiendo en dos secciones distintas la promoción privada y la promoción pública.

El título IV recoge medidas del fomento del alquiler, con el fin de intentar, en la medida de lo posible, reducir el número de viviendas que se encuentren sin ocupar.

El título V recoge una serie de medidas de protección pública de la vivienda, encaminadas a garantizar la consecución del derecho a la vivienda, particularmente a los sectores más desfavorecidos de la sociedad, principalmente en periodos de crisis económica, manifestando así, marcado carácter social de esta ley.

El título VI, de la organización administrativa en materia de vivienda, recoge los órganos específicos creados en materia de vivienda: el Consejo de la Vivienda de la Región de Murcia, como un órgano de colaboración, estudio y análisis en materia de vivienda, y el Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda, configurado como una estructura administrativa encaminada a facilitar un servicio integral de apoyo a las familias con riesgo de desahucio.

Por último, el título VII, dedicado al régimen sancionador, distinguiendo entre la regulación de las infracciones administrativas como leves, graves y muy graves y la regulación de las sanciones y el procedimiento sancionador.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto, definiciones y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente ley tiene como objeto establecer el marco normativo y los principios que han de regir la actuación de los poderes públicos en aras a la realización efectiva del derecho de acceso de todos los ciudadanos al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada en el ámbito territorial de la Región de Murcia atendiendo especialmente a los sectores de población más vulnerables.

2. Es también objeto de la ley luchar contra todas las formas de ocupación de la propiedad privada en la medida en que lo permite el marco competencial autonómico, conforme a lo establecido en el ordenamiento jurídico español.

Artículo 2. *Definiciones.*

1. A los efectos de esta ley, se entiende el derecho a la vivienda como el derecho de todas las personas a disfrutar de una vivienda donde poder vivir dignamente y desarrollar su vida privada y familiar en condiciones de paz y seguridad.

2. Se entiende por ocupación ilegal el uso, tanto habitual como esporádico, de una vivienda sin el consentimiento de su propietario o su justo título».

3. A los efectos de esta ley, se entiende por vivienda la edificación habitable destinada a residencia de las personas físicas, independientemente de su titularidad jurídica, y que reúna los requisitos de calidad y diseño que se establezcan en la presente ley y su desarrollo reglamentario, así como el resto de normativa aplicable.

A los efectos de esta ley, se entiende por vivienda turística la que se cede a terceros a cambio de un precio por períodos concretos de tiempo, sin destino a residencia habitual y siempre que no se ofrezcan servicios propios de la industria hotelera. Reglamentariamente se desarrollarán los requisitos de calidad y diseño, así como las condiciones y régimen de esta tipología de vivienda.

4. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de anejos, los garajes, trasteros y otros elementos vinculados o no a la vivienda.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación objetivo y territorial.*

1. La presente ley se aplica a todo edificio cuyo destino, total o parcialmente, sea el residencial de vivienda, desde el momento en que se inicia la promoción y durante su vida útil, con independencia de su carácter libre o protegido.

2. El ámbito territorial de aplicación de la presente ley es la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 4. *Principios rectores de la política de vivienda en la Región de Murcia.*

La intervención de las administraciones públicas en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

a) De orden social:

1.º Promover e impulsar las acciones necesarias para que todos los ciudadanos de la Región de Murcia tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente a los que tengan mayor dificultad económica para acceder al mercado inmobiliario y a grupos de

población de características sociales o circunstancias específicas que los hagan más vulnerables.

2.º Proteger los derechos de todos aquellos que accedan a una vivienda, particularmente los derechos de quienes accedan a una vivienda pública.

3.º Impulsar la coordinación entre las administraciones públicas para impedir la ocupación de viviendas y devolverlas a sus legítimos propietarios de forma inmediata.

4.º Dotar de una oferta adecuada de viviendas públicas prestando especial atención a colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

5.º Promover la diversidad y la cohesión social como garantía de una adecuada integración urbana y como método de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación por razones socioeconómicas, culturales, religiosas o de cualquier índole.

6.º Fomentar el acceso a la vivienda en régimen de arrendamiento, incentivando la puesta en el mercado de viviendas desocupadas.

7.º Obtener información de la situación de las viviendas deshabitadas con la finalidad de fomentar el alquiler.

8.º Garantizar la accesibilidad de la vivienda, de manera que se permita hacer efectivo el cumplimiento del principio de accesibilidad universal en los términos previstos por la legislación específica.

9.º Proteger el derecho a la vivienda frente a los desahucios forzosos y garantizar el adecuado realojamiento de las personas sin recursos afectadas por un desahucio.

10.º Garantizar que el conjunto medidas vinculadas con la provisión de viviendas destinadas apolíticas sociales se configure como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos.

b) De orden medioambiental:

1.º Garantizar la calidad, habitabilidad y sostenibilidad de la vivienda, impulsando su construcción y uso de forma compatible con el medio ambiente y los recursos naturales, mediante la aplicación de técnicas de eficiencia energética, ahorro de agua y energías renovables, así como prestando especial atención a las características sísmicas de la Región de Murcia.

2.º Garantizar la conservación, mantenimiento, rehabilitación y renovación del parque público residencial existente, con el objeto de conseguir un ahorro energético y la sostenibilidad medioambiental del mismo, garantizando la seguridad, habitabilidad y calidad de las viviendas públicas.

3.º Integración de la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.

c) De orden administrativo:

1.º Transparencia, igualdad de oportunidades y discriminación positiva de determinados colectivos en la adjudicación de viviendas de promoción pública.

2.º Simplificación y racionalización de la actuación administrativa sobre vivienda.

3.º Establecer medidas dirigidas a conocer el estado de conservación del parque residencial de la Región de Murcia, impulsando la rehabilitación y mantenimiento de las condiciones de uso y habitabilidad de las viviendas.

4.º Desarrollar y ejecutar una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

5.º Facilitar la coordinación, cooperación y colaboración entre las administraciones públicas y con los agentes privados, de manera que se garantice la eficacia de la actuación pública en materia de vivienda.

6.º Facilitar la aplicación de medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual por medio del procedimiento extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento derivada de una relación de consumo.

7.º Desarrollar y ejecutar medidas para paliar la pobreza energética.

CAPÍTULO II

Competencias de las administraciones públicas

Artículo 5. *Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.*

1. La Comunidad Autónoma de la Región Murcia es competente para desarrollar una política propia en materia de vivienda que incluya, entre otras, las siguientes facultades:

a) El desarrollo reglamentario y aplicación de la legislación autonómica y estatal sobre edificación, seguridad, habitabilidad, accesibilidad, diseño y calidad de las viviendas, así como en materia de protección del consumidor y usuario de estas, lucha contra la ocupación y cuantas otras competencias no hayan sido atribuidas a otras administraciones públicas.

b) El fomento y la promoción de la construcción de viviendas protegidas que sean necesarias en función de la demanda, con el fin de contribuir a garantizar la efectividad del derecho a la vivienda.

c) El ejercicio de la potestad reglamentaria en materia de vivienda protegida, y en particular, la regulación de los requisitos para acceder a este tipo de viviendas y a las ayudas públicas que se otorguen, las líneas de estas y las limitaciones de uso, destino y disposición de las viviendas que sean precisas.

d) La integración, en su política general de vivienda, de las medidas de financiación y modalidades de ayudas estatales para el cumplimiento de las finalidades a que responden, con capacidad suficiente para modular, en su caso, las reglas generales.

e) El ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda, con el fin de identificar las infracciones y de aplicar las sanciones previstas en esta ley y sus normas de desarrollo.

f) Cualquier otra que se le atribuya en las leyes y sus normas de desarrollo.

2. Para el ejercicio de esas competencias, la Administración de la Comunidad Autónoma actuará de acuerdo con los principios de coordinación y colaboración con los entes locales, así como de colaboración y concertación con los distintos agentes de iniciativa privada o pública que actúan sobre el mercado de la vivienda.

3. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia es competente para el desarrollo y ejecución de una política en materia de consumo que incluya, entre otras, la creación y aplicación de un procedimiento extrajudicial para la resolución de las situaciones de sobreendeudamiento en tanto en cuanto no genera nuevas obligaciones civiles o mercantiles, ni consisten en un sistema de arbitraje.

Artículo 6. *Competencias de las entidades locales.*

Los municipios, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercerán sus competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local, la legislación urbanística, la presente ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación. Deben velar especialmente por el cumplimiento del deber de mantenimiento y conservación de los edificios residenciales y luchar contra la ocupación a través de sus servicios sociales, de vivienda y de las policías locales.

CAPÍTULO III

Planificación

Artículo 7. *El Plan de Vivienda de la Región de Murcia.*

1. El Plan de Vivienda de la Región de Murcia es el instrumento por el que la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia llevará a cabo la planificación de las actuaciones públicas a desarrollar en el ámbito de la Región en materia de vivienda, comprendiendo las previsiones, objetivos y programación de las mismas, así como, en su caso, las medidas de financiación que se prevean.

2. La consejería competente en materia de vivienda elaborará el Plan de Vivienda, correspondiendo su aprobación al Consejo de Gobierno de la Región de Murcia. Será

revisado cada cuatro años o cuando resulte aconsejable en función de las circunstancias del sector de la vivienda.

3. El plan prestará especial atención a los colectivos con mayor vulnerabilidad, como son las familias numerosas, monoparentales, personas dependientes o con discapacidad, víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, jóvenes y mayores de 65 años u otro tipo de colectivos con especial dificultad para el acceso a una vivienda en función de las condiciones socioeconómicas. Así mismo, el plan fomentará la preservación del medio ambiente incentivando la utilización de energías renovables y la adopción de medidas de ahorro y eficiencia de energía y agua.

4. El Plan incluirá una evaluación de los problemas de ocupación en la Región de Murcia, su evolución estadística, las causas que la propician y las políticas destinadas a prevenirla y erradicarla.

Con la finalidad de obtener un enfoque más próximo y actualizado respecto a la ocupación de viviendas, dicha evaluación se apoyará en los informes anuales remitidos por los Servicios Sociales de cada uno de los municipios de la Región.

CAPÍTULO IV

Calidad, uso y conservación de las viviendas

Artículo 8. *Calidad de las viviendas.*

1. Las viviendas se deberán proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad establecidos en la normativa que resulte de aplicación y de forma respetuosa con el medio ambiente y el entorno urbano, especialmente las relativas a dotar a las edificaciones de adecuada capacidad sismorresistente.

2. Reglamentariamente se regularán las normas específicas encaminadas a garantizar la calidad de las viviendas.

Artículo 9. *Obligaciones de los propietarios y usuarios de viviendas.*

Los propietarios y usuarios de las viviendas están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, obligación que alcanzará a las instalaciones, anejos y los elementos comunes del inmueble y de conformidad con los deberes legales establecidos en la normativa urbanística.

Artículo 10. *Fomento de la conservación y rehabilitación.*

1. **(Suprimido).**

2. La Administración regional adoptará las medidas necesarias para el impulso y fomento de la rehabilitación del parque inmobiliario residencial existente, potenciando la revitalización de los centros urbanos y áreas degradadas.

Artículo 11. *Fomento de accesibilidad.*

1. La Comunidad de la Región de Murcia, a través de su normativa específica, establecerá las medidas necesarias de fomento de la accesibilidad en las viviendas, de forma que sean utilizables por todas las personas, y en especial las que tengan algún tipo de discapacidad.

2. Cuando deban llevarse a cabo en los edificios de viviendas las obras necesarias para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con la legislación sectorial aplicable así como con la normativa en materia de propiedad horizontal, concurrirá interés social como causa para el ejercicio de la potestad expropiatoria por la Administración local y para la urgencia a los fines expropiatorios. El beneficiario de la expropiación deberá justificar la necesidad de llevar a cabo las obras de adecuación con un informe técnico y una memoria en los que se contenga la información precisa sobre la obra a realizar así como la acreditación de la imposibilidad de acudir a otras alternativas que resulten menos gravosas al derecho de propiedad.

TÍTULO II

Protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas

CAPÍTULO I

Publicidad e información

Artículo 12. *La publicidad de la vivienda.*

1. Toda publicidad destinada a promover la adquisición, arrendamiento o cualquier otra forma de cesión de vivienda a título oneroso debe respetar los principios de claridad, exactitud y veracidad de la información relativa a las características de las viviendas y sus anejos, sus servicios e instalaciones, así como a las condiciones jurídicas y económicas de adquisición o arrendamiento, no omitiendo datos esenciales que pueda inducir a los destinatarios a error con repercusiones económicas.

2. La publicidad deberá contener, como mínimo, las siguientes referencias:

a) La identificación del promotor o propietario.

b) Emplazamiento del edificio.

c) La descripción de la vivienda con mención de superficie útil y construida y, en su caso, de los anejos vinculados o no a esta.

d) Especificación de si las viviendas se encuentran terminadas, en fase de construcción o solo proyectadas.

e) Precio de venta o de arrendamiento tanto de la vivienda como de los anejos y, en su caso, las condiciones básicas de financiación.

f) Entidad que, en su caso, garantiza las cantidades entregadas a cuenta.

g) Cuando se trate de viviendas protegidas deberá hacerse mención expresa de tal circunstancia.

h) La calificación energética de la vivienda.

Artículo 13. *Información.*

Los ciudadanos deberán recibir, por parte de todos los intervinientes en la edificación destinada a la venta o arrendamiento de las viviendas, una información veraz, objetiva y suficiente, de forma que no pueda inducir a error o confusión.

Artículo 14. *Información para la venta en primera transmisión.*

Los promotores deberán proporcionar en su oferta de venta a los adquirentes de viviendas en primera transmisión, la información básica sobre sus características, que necesariamente incluirá los siguientes aspectos:

a) Identificación del promotor y constructor: nombre o razón social, domicilio e inscripción en el registro mercantil o los registros públicos correspondientes.

b) Condiciones económicas de la transmisión: precio total, con indicación de las tasas y de los impuestos que la gravan y que legalmente le corresponden al comprador, y los demás gastos inherentes al contrato que le son imputables; pagos aplazados y sus intereses, así como las condiciones para su aplicación; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.

c) Características esenciales de la vivienda: los materiales utilizados en la construcción, la orientación principal, calificación energética de la vivienda, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario del que forma parte. Igualmente se acompañará plano de emplazamiento y plano acotado a escala de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, la cuota de participación fijada en el título de propiedad, en su caso, y la referencia catastral del inmueble.

e) Información administrativa: en el caso de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o en construcción, información sobre la licencia de obras y, si las obras han

finalizado, la fecha de la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística. Además, en el caso de viviendas protegidas, la indicación de la fecha de la calificación administrativa que se requiera reglamentariamente, el precio máximo de venta fijado en aquella así como los derechos y prerrogativas de la Administración y las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer a que esté sujeta la vivienda según su régimen de protección.

f) Cualquier otra información que reglamentariamente se establezca, específicamente en lo que se refiere a la información urbanística del inmueble.

Artículo 15. *Información para la venta en segunda y posteriores transmisiones.*

La información de la oferta para la venta de viviendas en segunda o posteriores transmisiones deberá contener, al menos, los siguientes aspectos:

a) Identificación del vendedor y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador de la vivienda.

b) Condiciones económicas de la transmisión: precio total y conceptos en este incluidos, así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: acreditación de la superficie útil y construida; la antigüedad del edificio, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes, calificación energética y el estado de ocupación de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, la cuota de participación fijada en el título de propiedad y la referencia catastral del inmueble.

e) En el caso de viviendas protegidas, además de lo anterior, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

f) Cualquier otra información que reglamentariamente se establezca, específicamente en lo que se refiere a la información urbanística del inmueble.

Artículo 16. *Información para el arrendamiento.*

1. En los términos previstos en la legislación civil aplicable, los arrendadores deben proporcionar a los potenciales arrendatarios información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, así como de las condiciones básicas del contrato.

2. En particular, los arrendadores deben proporcionar información relativa a la descripción y condiciones físicas de la vivienda, con indicación de la superficie útil y de los servicios, calificación energética, instalaciones y suministros con que cuente así como los servicios comunes que tenga el edificio y referencia catastral del inmueble.

3. En el caso de viviendas protegidas deberá acompañarse información relativa a la calificación administrativa, en especial el precio máximo de renta vigente.

Artículo 16 bis. *Cesión fraudulenta.*

1. Cualquier conocimiento de que se haya producido la transmisión o cesión fraudulenta de una vivienda, ya sea de titularidad pública o privada, deberá ser comunicada de forma inmediata a las autoridades competentes.

2. La consejería competente en materia de vivienda pondrá en marcha un canal de denuncias anónimas que permita la detección y persecución de la venta o cesión fraudulenta y la ocupación de viviendas, preservando la identidad de los denunciantes.

A estos efectos se entenderá por cesión fraudulenta toda cesión, incluido el subarriendo, de la posesión de una vivienda sin título para ello y sin autorización del legítimo titular de la misma, con independencia de que éste sea persona física o jurídica.

CAPÍTULO II

Régimen de las cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas

Artículo 17. *Cantidades anticipadas.*

1. En los términos previstos en la legislación vigente, los promotores podrán recibir de los compradores cantidades anticipadas, en concepto de reserva o adquisición de la vivienda.

2. La entrega de cantidades anticipadas obligará al promotor a garantizar su devolución en el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegue a iniciarse o a concluirse en los plazos establecidos en el contrato.

3. Para poder percibir cantidades anticipadas para la construcción de viviendas protegidas, el promotor deberá haber obtenido la calificación administrativa que se determine reglamentariamente.

Artículo 18. *Constitución de las garantías de las cantidades anticipadas.*

1. Se garantizará la devolución de las cantidades entregadas, más el interés legal del dinero hasta el momento en el que se haga efectiva dicha devolución, mediante contrato de seguro con entidad aseguradora o aval prestado por banco o caja de ahorros.

2. Los promotores percibirán las cantidades anticipadas por los compradores a través de una entidad bancaria o caja de ahorros, y se depositarán en una cuenta creada al efecto, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, y de las que solo podrá disponer para atender los pagos derivados de la construcción de las viviendas.

3. Las cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios -o cualquier otra entidad, cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas-, que perciban de los socios y comuneros cantidades anticipadas para la adquisición del suelo y la construcción de las viviendas, las depositarán en cuenta creada al efecto, con separación de otra clase de fondos, y solo podrán disponer de las mismas para atender los gastos derivados de la construcción de las viviendas.

Artículo 19. *Extinción y cancelación de las garantías de las cantidades anticipadas.*

Las garantías de las cantidades anticipadas solo se extinguirán cuando, además de haberse obtenido la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, se ponga la vivienda a disposición del adquirente.

CAPÍTULO III

Obligaciones de los arrendadores de fincas urbanas y de las empresas de suministro y servicios que afecten a fincas urbanas

Artículo 20. *Constitución del depósito.*

(Suprimido).

Artículo 20 bis. *Empresas de servicios.*

Las empresas de servicios deberán asegurarse por cualquier medio admisible en derecho de que la persona que les solicita el servicio es el legítimo ocupante de la vivienda, o persona por él interpuesta.

Artículo 21. *Realización del depósito.*

(Suprimido).

TÍTULO III

Régimen de viviendas protegidas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 22. *Definiciones.*

1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable. Todo ello con independencia de que provengan de actuaciones de nueva construcción, de rehabilitación, se trate de viviendas en proceso de construcción o ya construidas, que tuvieran previamente la condición de viviendas libres o que obtengan o no financiación pública.

2. La obtención de la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística que dicte la Administración local, para aquellas viviendas que provengan de actuaciones de nueva construcción y que hayan obtenido previamente la calificación provisional, equivaldrá a la calificación administrativa con la que finaliza el procedimiento de declaración de vivienda protegida.

3. En el plazo de un mes, la Administración local deberá comunicar a la dirección general con competencias en materia de vivienda aquellas licencias o títulos habilitantes que haya dictado de acuerdo con lo establecido en el punto anterior.

Artículo 23. *Régimen de uso de las viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas podrán ser destinadas a venta, uso propio, arrendamiento –con o sin opción de compra– u otras formas de uso justificadas por razones sociales, conforme a su correspondiente régimen jurídico.

Artículo 24. *Clases de viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas, con independencia de quien las promueva, podrán calificarse en las clases que reglamentariamente se establezcan, en función de sus destinatarios, régimen de uso y precios máximos de venta o renta. Se calificarán en todo caso como viviendas protegidas de régimen especial aquellas destinadas a los adquirentes con menores niveles de ingresos.

Artículo 25. *Régimen legal de protección de viviendas protegidas.*

1. El régimen legal de protección de las viviendas protegidas será establecido reglamentariamente e incluirá la duración de este, las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas y los supuestos de descalificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 49 de esta ley.

2. En todo caso, las viviendas protegidas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal de protección mientras se mantenga la calificación del suelo.

Artículo 25 bis. *Régimen legal de protección de viviendas de protección oficial.*

(Sin efecto)

Artículo 25 ter. *Régimen legal de protección de viviendas asequibles de la Región de Murcia.*

(Sin efecto)

Artículo 26. *Precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas.*

El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, por metro cuadrado de superficie útil, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 27. *Destino y uso de las viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas se destinarán exclusivamente a residencia habitual y permanente de sus adquirentes o arrendatarios y, en su caso, de los miembros de su unidad familiar, debiendo ser usadas con esta finalidad en el plazo que se establezca reglamentariamente

Artículo 28. *Adquisición de derechos relacionados con las viviendas protegidas.*

En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo derechos relacionados con las viviendas protegidas en contra de lo dispuesto en la presente ley y sus disposiciones de desarrollo.

CAPÍTULO II

Promoción de viviendas protegidas

Artículo 29. *Promoción de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas protegidas podrán ser de promoción pública o promoción privada.
2. Tendrán la consideración de promoción pública aquellas viviendas que sean promovidas por una administración pública o por entidades del sector público.
3. Tendrán la consideración de promoción privada las viviendas promovidas por una persona física o jurídica distinta de las señaladas en el apartado anterior.
4. Podrán ser promotores para uso propio las personas físicas, individualmente considerada o agrupadas en cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas, que decida, impulse, programe y financie con medios propios o ajenos la construcción, reforma o rehabilitación, directa o indirectamente, de una vivienda protegida, destinada a satisfacer su necesidad de vivienda.

Sección 1.ª Promoción privada

Artículo 30. *Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas.*

Las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas protegidas a las que se refiere la presente ley mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones.

Artículo 31. *Acceso a las viviendas protegidas.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, podrán ser titulares de viviendas protegidas.
2. Los destinatarios o usuarios de las viviendas protegidas serán personas físicas, individualmente consideradas, o unidades familiares que cumplan los requisitos que se establezca en las disposiciones de desarrollo de la presente ley.
3. Excepcionalmente, por razones de interés público o social, podrán ser destinatarias de viviendas protegidas las personas jurídicas públicas o las privadas sin ánimo de lucro, con las condiciones establecidas reglamentariamente.

Artículo 32. *Medidas de fomento para adquirentes.*

Las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, impulsarán y fomentarán el establecimiento de medidas económicas, fiscales y de cualquier otra naturaleza que incentiven la adquisición de viviendas protegidas.

Artículo 33. *Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia.*

1. El Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia tiene como finalidad contribuir a garantizar, en la adjudicación y adquisición o arrendamiento protegido de viviendas, el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, objetividad y concurrencia, al tiempo que constituye un instrumento que proporcionará a la Administración regional información actualizada que permitirá programar las actuaciones de vivienda protegida, adecuándolas a las necesidades existentes, y en atención a la reserva de suelo regulada en la legislación urbanística.

2. Reglamentariamente se establecerá el régimen de inscripción y del funcionamiento del Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia.

Artículo 34. *Facultades de la Administración sobre la vivienda protegida.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Murcia ostenta un derecho de adquisición preferente y de retracto en la segunda y posterior transmisión de las viviendas protegidas y sus anejos vinculados, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

2. Corresponde al titular de la consejería competente en materia de vivienda el ejercicio del derecho de adquisición preferente y de retracto previsto en el apartado anterior.

Sección 2.ª Promoción pública

Artículo 35. *Promoción pública de viviendas.*

La promoción pública de viviendas es una actuación sin ánimo de lucro dirigida a facilitar el acceso al uso de una vivienda a familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos, mediante la promoción y/o adquisición de inmuebles de nueva construcción, en fase de proyecto, en construcción o terminados, la rehabilitación o reposición y la adquisición de viviendas usadas, que cumplan los requisitos objetivos para su calificación.

Artículo 36. *Promoción pública de suelo.*

La Comunidad Autónoma directamente o mediante convenios con las entidades locales y empresas públicas de ambas administraciones podrá adquirir suelo y/o inmuebles con destino a la promoción y/o calificación pública de viviendas y la formación de patrimonios públicos de suelo para uso dotacional de vivienda pública, entendida esta como bien de servicio público.

Artículo 37. *Concepto de viviendas de promoción pública o social.*

1. Son viviendas de promoción pública o social aquellas viviendas de titularidad pública que lleve a cabo, sin ánimo de lucro, la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, los ayuntamientos o por cualquier entidad pública vinculada o dependiente de los anteriores y cuya adjudicación estará sujeta a un procedimiento público y reglado.

2. Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente, sin que pueda destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso y deberán ser utilizadas en los plazos que reglamentariamente se determinen.

3. La Administración regional, en coordinación con el resto de administraciones públicas, deberá velar por la efectiva utilización de las viviendas de promoción pública o social por las personas legítimamente seleccionadas para su uso y disfrute.

Artículo 38. *La calificación administrativa.*

La calificación administrativa que se dicte con carácter definitivo acreditará que una vivienda de promoción pública o social cumple las condiciones establecidas en la normativa

reguladora de las mismas y, en consecuencia, es apta para ser destinada a residencia. Para habitar una vivienda es necesario haber obtenido previamente dicha acreditación.

Artículo 39. *Régimen de acceso.*

En atención al destino de las viviendas de promoción pública o social, el acceso principal a las mismas se realizará por cualquiera de los siguientes títulos:

a) Arrendamiento.
b) Compraventa.
c) Precario.
d) Cualquier otro título admitido en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 40. *Criterios de adjudicación.*

1. El procedimiento y requisitos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública o social serán establecidos reglamentariamente y se ajustará a los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad y solidaridad, de forma que se garantice el acceso a las mismas de las familias más necesitadas.

No obstante, en caso de pérdida de la vivienda a título de propiedad, alquiler o usufructo a causa de catástrofes naturales u otros acontecimientos extraordinarios no imputables al solicitante, la Consejería de Fomento e Infraestructuras, a través de la Dirección General de Vivienda, podrá realizar la adjudicación directa a los damnificados, mediante resolución motivada, de las viviendas de promoción pública o social de titularidad de la Comunidad Autónoma que se encuentren vacantes, en cualquiera de los regímenes previstos en esta Ley, entre los solicitantes que acrediten el resto de requisitos exigibles para ser adjudicatario de una vivienda de promoción pública o social, sin necesidad de seguir el procedimiento ordinario de adjudicación.

2. Para el cumplimiento de estos objetivos se tendrán en cuenta al menos los siguientes aspectos de la unidad familiar del solicitante:

a) Composición.
b) Recursos económicos.
c) Régimen de uso y condiciones de habitabilidad de los alojamientos que ocupe.
d) Hacinamiento.
e) Riesgo de exclusión o marginación social.

3. Dentro de cada promoción se podrán establecer reservas de viviendas, que tendrán la consideración de cupos especiales, para atender a personas con necesidades especiales en atención a sus circunstancias económicas, sociales y/o personales, así como en procesos de desahucio.

Artículo 41. *Arrendamiento.*

1. Las viviendas de promoción pública o social se adjudicarán en régimen de arrendamiento cuando la calificación definitiva establezca este régimen de uso o tenencia en función de la capacidad económica del adjudicatario.

2. La Administración cederá la propiedad de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma adjudicadas en régimen de arrendamiento a aquellos arrendatarios que sean titulares de un contrato de alquiler durante 25 años o más y que no adeudan pagos en las rentas de alquiler.

En las mismas condiciones, se cederá la propiedad a los titulares de un contrato de alquiler durante 10 años o más, que no adeuden pagos en las rentas de alquiler y que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

Mayores de 65 años.
Mayores de 50 años en situación de desempleo de larga duración.
Familias monoparentales.
Mujeres víctimas de violencia de género
Víctimas del terrorismo.
Familias numerosas.

Familias con una o más personas con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

3. Para ser beneficiario de las cesiones descritas en el punto anterior el titular o los titulares del contrato de alquiler deben aceptar la cesión de la titularidad de la vivienda, no deben poseer una segunda residencia y deben disponer de unos ingresos inferiores medios de 2 veces el IPREM.

En casos de contratos adjudicados a un solo titular pero casado en régimen de gananciales, a efectos de la cesión de la propiedad, ambos cónyuges serán considerados como titulares.

4. La competencia para el procedimiento de cesión establecido en los puntos anteriores recaerá en el consejero competente en materia de vivienda.

Artículo 42. *Propiedad.*

1. Las viviendas de promoción pública o social se adjudicarán en régimen de propiedad en función de la capacidad económica del adjudicatario.

2. Asimismo, la Administración regional dará por amortizados aquellos contratos de venta con una antigüedad igual o superior a diez años siempre que no exista deudas en el pago de sus recibos y que sus titulares se encuentren en alguna de las situaciones relacionadas en el punto 2 del artículo anterior. El consejero competente en materia de vivienda establecerá mediante orden el procedimiento para la realización de las adjudicaciones descritas anteriormente.

Artículo 43. *Precario.*

Las viviendas de promoción pública o social se podrán adjudicar en régimen de precario en atención a las circunstancias excepcionales que impidan temporalmente su adjudicación en régimen de arrendamiento o propiedad, siempre que sus beneficiarios estén incluidos en actuaciones específicas de integración o ayuda social, desarrolladas por la Administración regional o por las administraciones locales donde se ubique la vivienda.

Artículo 44. *Precio de venta o renta.*

1. Las viviendas de promoción pública o social están sujetas a un precio máximo de venta y renta.

2. Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se fijarán los criterios de cálculo y depreciación de dichos precios máximos.

3. Reglamentariamente se determinará el plazo en el que las viviendas de promoción pública o social en régimen de venta podrán transmitirse inter vivos.

Artículo 45. *Duración del régimen de la vivienda de promoción pública o social.*

1. Las viviendas, sus anejos y el resto de elementos constitutivos de cada promoción que sean objeto de calificación con arreglo a lo previsto en la presente ley mantendrán permanentemente su naturaleza de vivienda de promoción pública o social y, por tanto, su sujeción a tal régimen.

2. Las viviendas calificadas como viviendas de promoción pública o social, sea cual sea su régimen de acceso, no podrán ser posteriormente descalificadas.

Artículo 46. *Parque público de viviendas.*

El conjunto de viviendas protegidas y sus anejos calificados como viviendas de promoción pública constituye el parque público de viviendas cuya finalidad es atender las necesidades de vivienda de las personas y los grupos concretos de destinatarios que sin la intervención pública difícilmente podrían disfrutar del derecho a la vivienda constitucionalmente protegido, por sus circunstancias personales, sociales, laborales y económicas.

Artículo 47. *Personas beneficiarias.*

El disfrute de una vivienda de promoción pública o social por parte de personas físicas requerirá del cumplimiento de los requisitos y condiciones que se establecen en la presente ley y su normativa de desarrollo.

Artículo 48. *Requisitos para el acceso.*

1. Los requisitos mínimos exigibles a las personas físicas para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social serán los siguientes:

a) Ser mayor de edad o emancipado.
b) Estar empadronado en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
c) No superar los ingresos máximos ponderados que se establezcan reglamentariamente.
d) Tener necesidad de vivienda en los términos establecidos reglamentariamente.
e) No ser titular de una vivienda libre o protegida con anterioridad o posteriormente a la adjudicación de una vivienda de promoción pública o social.
f) No estar incurso en causa de exclusión para ser adjudicatario de una vivienda de promoción pública.
g) No haber sido condenado mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda o sancionado mediante resolución administrativa firme en los últimos diez años.
h) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

2. Excepcionalmente, podrán ser beneficiarias de una vivienda de promoción pública o social personas jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro por razones de interés público o social.

Artículo 49. *Derechos de la Administración en la transmisión de las viviendas de promoción pública o social.*

(Suprimido).

Artículo 50. *Pérdida del derecho de uso.*

1. Podrá promoverse la pérdida del derecho de uso de las viviendas de promoción pública o social en régimen de arrendamiento por las siguientes causas:

a) Falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el cesionario precarista por las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra que se determine reglamentariamente. No obstante, cuando la falta de pago venga motivada por la insuficiencia de recursos económicos debidamente acreditada, se permitirá al adjudicatario que continúe con la permanencia en el uso de la vivienda en calidad de precarista.
b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del beneficiario o arrendatario u ocupantes por cualquier título.
c) La cesión fraudulenta o el subarriendo total o parcial de la vivienda.
d) El desarrollo en la vivienda o en el resto del inmueble de actividades prohibidas en los estatutos de la comunidad que resulten dañosas para la finca o contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, nocivas, peligrosas o ilícitas.
e) Cuando el beneficiario sea titular de la propiedad o del derecho de uso o disfrute de otra vivienda construida con financiación pública o libre.
f) Cuando los beneficiarios de la vivienda hubiesen dejado de reunir los requisitos exigidos para la adjudicación de las viviendas o se encuentren incursos en cualquiera de los motivos de exclusión para su adjudicación.
g) Cualesquiera otras que se determinen reglamentariamente.

2. En las viviendas adjudicadas en régimen de venta serán causas de resolución del contrato las siguientes:

a) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o tenerla deshabitada sin justa causa durante el plazo que se determine reglamentariamente.

b) Dedicar la vivienda a usos no autorizados o la alteración del régimen de uso de la misma, establecido en la cédula de calificación definitiva.

c) Cuando sus adquirentes sean propietarios o tengan el uso y disfrute de otra vivienda construida con financiación pública o libre.

d) Cualesquiera otras que se determinen reglamentariamente.

TÍTULO IV

Fomento del alquiler

Artículo 51. *Programa de fomento del alquiler.*

La Administración regional llevará a cabo, directa o indirectamente, políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler de vivienda, estableciéndose las condiciones y alcance de los incentivos y requisitos para el acceso al programa de fomento del alquiler, en disposiciones de carácter general dictadas por el consejero con competencias en materia de vivienda.

TÍTULO V

De la política de protección pública de la vivienda, la lucha contra la ocupación y la pobreza energética

Sección primera

De la política de protección pública de vivienda

Artículo 52. *Protección social de los deudores hipotecarios.*

«Las personas físicas en situación objetiva de insolvencia sobrevenida o riesgo de insolvencia por dificultades económicas imprevisibles, o aun previstas inevitables, que les impidan afrontar las obligaciones de pago contraídas y que como consecuencia tengan como uno de sus posibles efectos el riesgo de pérdida de la vivienda habitual gravada con garantía hipotecaria, podrán acudir a las oficinas que los ayuntamientos habiliten para la orientación y el asesoramiento y a la dirección general competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sobre todas aquellas cuestiones relativas a las medidas reguladas en la presente ley contra el endeudamiento relacionado con la vivienda habitual y la pobreza energética.

Artículo 53. *Colaboración entre administraciones públicas.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establecerá cauces de cooperación y colaboración con otras administraciones públicas para garantizar el derecho a una vivienda digna en la Región de Murcia y la lucha contra la ocupación. Asimismo, las administraciones locales deberán comunicar a la Administración regional los casos de ocupación detectados en sus municipios.

Artículo 53 bis. *Protección a las víctimas de ocupación.*

La consejería competente en materia de vivienda suscribirá los oportunos convenios con los colegios de abogados de la Región de Murcia para el asesoramiento jurídico a las personas víctimas de ocupación.

Artículo 54. *Colaboración con otras entidades relacionadas con el sector de la vivienda.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establecerá cauces de cooperación y colaboración con los Colegios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, colegios profesionales, entidades financieras, organizaciones

empresariales del sector inmobiliario y otros agentes relacionados con la materia de vivienda, mediante la celebración de convenios, sin perjuicio de los ya celebrados, en los que se establecerán el contenido, alcance, procedimientos y características de la colaboración.

2. La Administración Regional impulsará así mismo las medidas necesarias para el fomento de la formación especializada y permanente de los profesionales y demás agentes que intervienen en el sector específico de la vivienda, con el objetivo de alcanzar la máxima profesionalización de este. Así se creará un registro de homologación de agentes vinculados con el sector de la vivienda, cuyas características se desarrollarán reglamentariamente.

Artículo 55. *Coordinación y colaboración específica en supuestos de ejecución hipotecaria, pobreza energética y lucha contra la ocupación.*

La dirección general competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma coordinará su actuación con las oficinas de los ayuntamientos que cumplen esta misma función, con el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y con todas aquellas entidades, organismos y organizaciones públicas o privadas que tengan como objetivo común prevenir, atender y paliar la pérdida de la vivienda, ya sea por ejecución hipotecaria o por ocupación de la misma, así como la pobreza energética en los supuestos que se contemplan en la normativa vigente

Artículo 56. *Mediación social en el alquiler de viviendas.*

1. El departamento competente en materia de vivienda establecerá un sistema de concertación pública y privada para estimular a los propietarios, personas físicas o jurídicas a poner en el mercado de alquiler viviendas destinadas a las personas y unidades de convivencia con dificultades de carácter socioeconómicas para acceder al mercado de la vivienda.

2. Los estímulos a los propietarios e inversores constituirán beneficios de carácter fiscal, en garantías y seguros para el cobro y en ayudas para la puesta en condiciones de habitabilidad.

3 a 6. **(Suprimidos).**

Artículo 57. *Entidades financieras colaboradoras y Bolsa Social de Viviendas.*

1. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establecerá cauces de cooperación y colaboración con entidades financieras mediante la celebración del oportuno convenio en el que se fijará el contenido, alcance, procedimientos y características para que las mismas puedan ser consideradas entidades colaboradoras.

2. En dicho marco de cooperación y colaboración, el departamento competente en materia de vivienda instará a las entidades financieras colaboradoras a crear un Bolsa Social de Viviendas propiedad de las entidades financieras que ayuden a promover el acceso a la vivienda a las familias que hayan perdido su vivienda habitual por un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o de otras circunstancias excepcionales derivadas de una imprevisible insolvencia económica, mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento de interés social.

Artículo 58. *Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios públicos a viviendas de la Región de Murcia.*

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 20.bis de la presente ley, las empresas suministradoras de servicios deberán comunicar a la dirección general con competencias en materia de vivienda los casos de ocupación en el momento en que tengan fundadas sospechas de ello.

2. Las empresas suministradoras de servicios públicos de agua, gas, electricidad, telefonía y telecomunicaciones, o cualquier producto o servicio similar a las viviendas de la Región de Murcia facilitarán la consulta y descarga digital, por el sistema de comunicación que se establezca como estándar por la dirección general competente en materia de vivienda, de los datos referidos a las altas en los contratos de servicios prestados.

3. Esta información incluirá una relación del consumo por vivienda, así como su identificación geográfica.

Artículo 59. *Obligaciones de la Administración regional.*

El departamento competente en materia de vivienda llevará a cabo también tareas de protección pública de la vivienda en las siguientes líneas de actuación:

a) Luchar contra la ocupación y asesorar a las víctimas de ocupación.
b) Mediación para los casos de impago del alquiler que conlleve un procedimiento de desahucio del arrendatario.
c) Intermediación para el alquiler social. El programa de mediación se articula mediante bolsas de alquiler que actúan como mediadoras entre las personas propietarias y las arrendatarias, les dan confianza y garantizan el cobro y buen uso de las viviendas, negocien rentas de alquiler por debajo de mercado y busquen el alquiler más adecuado para cada unidad de convivencia que solicita la vivienda.
d) Prestar orientación y asesoramiento en temas de vivienda social tales como ayudas, derechos, reclamaciones, etc.
e) Coordinación con los Servicios Sociales para una asignación más eficiente de los recursos sociales en materia de vivienda a favor de los colectivos especialmente vulnerables.

Sección segunda

Medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética

Artículo 59 bis. *Medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual.*

1. Las medidas reguladas en la presente sección tienen por objeto establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas físicas y de familias, por causas sobrevenidas, especialmente en lo relativo a las deudas derivadas de la vivienda habitual, mediante un procedimiento de mediación extrajudicial que asumirá la consejería competente en materia de vivienda por medio de su Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda, que será desarrollado reglamentariamente. La regulación se basa en el derecho a la protección de los legítimos intereses económicos y sociales de los consumidores y usuarios establecido en el artículo 3.2 de la Ley 4/1996, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia, y de conformidad a lo que se establece en la presente ley y las disposiciones que la desarrollen.
2. A efectos de lo dispuesto por la presente ley, tienen la condición de consumidores las personas físicas que cumplen las condiciones determinadas por el artículo 2.2 de la Ley 4/1996, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia.
3. Los consumidores que se encuentren o puedan encontrarse en una situación de insolvencia derivada del pago de la vivienda podrán iniciar el procedimiento de mediación extrajudicial previsto en la presente ley y en su posterior desarrollo reglamentario, que será de aplicación a todas las personas físicas residentes en la Región de Murcia.

Artículo 59 ter. *Procedimiento de mediación extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento.*

1. Los consumidores que se encuentren en una situación de sobreendeudamiento derivada de una relación de consumo en relación con su vivienda habitual, así como cualquiera de sus acreedores, podrán solicitar el inicio del procedimiento de mediación establecido en el artículo 59.bis de la presente ley para la resolución de dicha situación de sobreendeudamiento, salvo que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial concursal.

2. Los procedimientos de mediación para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento serán coordinados por la dirección general competente en materia de vivienda.

3. Si durante la tramitación del procedimiento de mediación para la resolución de una situación de sobreendeudamiento se inicia un procedimiento judicial concursal, el deudor debe comunicarlo a la dirección general competente en materia de vivienda, que procederá al archivo del procedimiento de mediación.

4. El procedimiento al que se refiere el presente artículo es un procedimiento de mediación en los términos en que se establecerá en el reglamento de desarrollo de la presente ley.

Artículo 59 quáter. *Medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda.*

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquiriente gran tenedor de viviendas adherido al convenio regional con grandes tenedores de vivienda deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquiriente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

2. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante gran tenedor de viviendas adherido al convenio regional con grandes tenedores de vivienda deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente ley, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información a los afectados.

3. Una vez verificada la situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con lo establecido por los apartados 1 y 2, y una vez formulada la oferta de alquiler social en los términos del apartado 7, si los afectados la rechazan el demandante puede iniciar el procedimiento judicial.

4. La realización de la oferta obligatoria de alquiler social a la que se refieren los apartados 1 y 2 debe comunicarse, en el plazo de tres días hábiles desde la realización de la oferta, al ayuntamiento del municipio en el que se encuentra ubicada la vivienda.

5. Las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que no puedan afrontar el pago del alquiler de la vivienda habitual tienen derecho a disfrutar de ayudas que eviten el lanzamiento.

6. Las administraciones públicas deben garantizar, en cualquier caso, el adecuado realojamiento de las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que estén en proceso de ser desahuciadas de su vivienda habitual para poder hacer efectivo el desahucio. Dichas garantías se aplicarán en función de las disponibilidades presupuestarias, con priorización, en cualquier caso, de las unidades de convivencia de tres o más miembros, en primer término; de las de dos miembros, en segundo término, y de las integradas por un solo miembro, en último término.

> Téngase en cuenta, respecto de los apartados 1, 2 y 6 de este artículo, la disposición transitoria única de la Ley 10/2016, de 7 de junio. Ref. BOE-A-2016-6647. en relación con la obligación de ofrecer un alquiler social.

7. A efectos de lo establecido por los apartados 1 y 2, para que la propuesta pueda ser considerada de alquiler social debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar (si están por debajo del 89 % del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), o el 12 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar si están entre el 89 % y el 94 % del IPREM, o el 18 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar si estos son iguales o superiores al 95 % del IPREM.

b) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro término municipal no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

c) Debe ser para un período de, como mínimo, tres años.

8. **(Suprimido).**

9. A efectos de la presente ley, se entiende que las personas y unidades familiares se encuentran en situación de riesgo de exclusión residencial siempre que perciban unos ingresos inferiores a 2 veces el IPREM, si se trata de personas que viven solas, o unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM, si se trata de unidades de convivencia, o unos ingresos inferiores a 3 veces el IPREM, en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia. En caso de que los ingresos sean superiores a 1,5 veces el IPREM, la solicitud debe ir acompañada de un informe de servicios sociales que acredite el riesgo de exclusión residencial.

10. Excepcionalmente, las medidas vinculadas con la definición que establece el apartado 9 pueden beneficiar a personas y unidades familiares que superen los límites de ingresos fijados en él, siempre que dispongan de un informe de servicios sociales acreditativo de que están sometidas a un inminente riesgo de pérdida de la vivienda y no disponen de alternativa de vivienda propia.

11. Para los supuestos de pobreza energética, las medidas de protección reguladas por la presente ley se aplican también a los hogares en que, pese a que la unidad familiar no cumpla los requisitos establecidos por el apartado 9, resida alguna persona afectada por dependencia energética, como en el caso de las personas que para sobrevivir necesitan máquinas asistidas.

12. A efectos de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo, son sujetos obligados a su cumplimiento los grandes tenedores de viviendas, adheridos al convenio regional con grandes tenedores de vivienda, entendiendo por tales las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil y ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El convenio regional con grandes tenedores de vivienda tendrá el contenido que se determine por el desarrollo reglamentario de esta Ley y será promovido por el Gobierno Regional entre todas las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil y ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 59 quinquies. *Medidas para evitar la pobreza energética.*

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con el artículo 59 quáter 9, 10 y 11, mientras dure dicha situación. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantiza si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

2. Como principio de precaución, la Consejería del Gobierno Regional con competencia en materia de vivienda elaborará un protocolo obligado de comunicación a los servicios sociales y de intervención de estos servicios previamente a la concesión de las ayudas necesarias para evitar los cortes de suministro, en los casos de impago por falta de recursos económicos de las familias afectadas que se deberá remitir a los distintos municipios de la

Región de Murcia por su uso y que deberá ser cumplido por las empresas suministradoras firmantes de los convenios con las administraciones públicas a los que se refiere el apartado 3 de este artículo.

3. Las administraciones promoverán los acuerdos o convenios necesarios con las compañías de suministro de agua potable, de gas y de electricidad para garantizar que concedan ayudas a fondo perdido a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial o les apliquen descuentos muy notables en el coste de los consumos mínimos. El contenido de los indicados convenios deberá tener un contenido mínimo obligatorio que se determinará mediante el desarrollo reglamentario previsto en el texto de esta Ley.

4. Para que se aplique el principio de precaución establecido por el apartado 2, cuando la empresa suministradora que por convenio haya asumido tal obligación tenga que realizar un corte de suministro debe solicitar previamente un informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial determinadas por el artículo 59 quáter 9, 10 y 11. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos de acuerdo con lo establecido por el apartado 1 y deben aplicarse las ayudas necesarias establecidas por el apartado 3 para no generar deuda alguna a la persona o la unidad familiar.

5. La empresa suministradora que por convenio haya asumido tal obligación debe informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley, de acuerdo con lo establecido por el artículo 8.g) de la Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia.

Artículo 59 sexies. *Umbral máximo de gastos destinados a vivienda habitual y a suministros básicos.*

1. La Administración Pública Regional en el ámbito de sus competencias deberá garantizar que en los supuestos de vulnerabilidad a los que se refieren los artículos 59 quáter y quinquies los gastos en vivienda y en suministros básicos no conlleven más de un 30% de los ingresos disponibles de la unidad familiar, siempre que los gastos de alquiler y de suministros sean inferiores a los topes máximos establecidos por reglamento en función de la zona geográfica de residencia de las personas o unidades familiares beneficiarias.

2. Las garantías que se recogen en el apartado anterior se aplicarán en función de las disponibilidades presupuestarias, con priorización, en cualquier caso, de las unidades de convivencia de tres o más miembros, en primer término; de las de dos miembros, en segundo término, y de las integradas por un solo miembro, en último término.

Artículo 59 septies. *Plazos.*

1. La solicitud de un informe a los servicios sociales para determinar si una unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a las que se refiere el artículo 59 quáter 9, 10 y 11 obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la unidad familiar se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.

2. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 59 quáter 5, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de la concesión de ayudas. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido desestimada por silencio negativo.

3. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 59 quáter 6, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de realojamiento adecuado. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido estimada por silencio positivo.

4. La solicitud de un informe a los servicios sociales para determinar si una unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial determinadas por el artículo 59 quinquies 4 obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende

que la unidad familiar se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.

Artículo 59 octies. *Objetivos de la dirección general competente en materia de vivienda en relación con la lucha contra la ocupación y la pobreza energética.*

Para cumplir lo establecido en el presente título, la dirección general competente en materia de vivienda en relación con la lucha contra la ocupación y la pobreza energética, asume los siguientes objetivos:

a) Promover el acceso a una vivienda digna y luchar contra la ocupación.
b) Ofrecer orientación, información y asesoramiento en relación con las consecuencias derivadas del impago del crédito hipotecario.
c) Apoyar y acompañar a las personas o familias en su interlocución con las entidades financieras y acreedoras tratando de lograr acuerdos negociados que satisfagan las necesidades de todas las partes implicadas.
d) Abordar, como servicio integral y coordinado, el diseño de planes de economía familiar así como de planes de reestructuración de la deuda.
e) Buscar alternativas a la ejecución hipotecaria a través de la negociación y mediación.
f) Paliar las consecuencias del lanzamiento hipotecario mediante la creación de bolsas de alquiler social.
g) Promover la mediación social en el alquiler de viviendas.
h) Realizar las actuaciones procedentes encaminadas a negociar acuerdos de reducción de la deuda pendiente una vez perdida la vivienda para evitar el riesgo de exclusión que supone una condena a la insolvencia económica.
i) Cualquier otra labor relacionada con sus funciones que se le encomiende.

Artículo 59 nonies. *Competencia de los Servicios Sociales de Atención Primaria en la emisión de informes de vulnerabilidad.*

En relación con la vivienda, y en lo que respecta a sus inquilinos u ocupantes, será competencia de los Servicios Sociales de Atención Primaria la evaluación, valoración y emisión de informes referentes a la determinación, en su caso, de situaciones de necesidad, exclusión o vulnerabilidad, entendiendo estas situaciones en un sentido amplio, que puede incluir aspectos sociales, económicos, residenciales, habitacionales o de cualquier otro tipo.

La solicitud de evaluación, valoración e informe podrá ser realizada tanto por las distintas Administraciones Públicas como por los particulares que presenten un interés legítimo.

TÍTULO VI

Organización administrativa en materia de vivienda

CAPÍTULO I

El Consejo de Vivienda de la Región de Murcia

Artículo 60. *Constitución y carácter.*

1. Se constituye el Consejo de Vivienda de la Región de Murcia como órgano colaborador de la Administración regional para facilitar la coordinación entre los distintos agentes relacionados con el sector de la vivienda y el estudio y análisis de la evolución del mismo en la Región de Murcia, cuyas conclusiones podrán ser utilizadas por el Consejo de Gobierno en la planificación de su política pública en materia de vivienda.

2. El Consejo de Vivienda de la Región de Murcia desarrollará sus funciones adscrito a la consejería competente en materia de vivienda, ostentando la presidencia del mismo el consejero competente en materia de vivienda.

3. El Consejo de Vivienda de la Región de Murcia tendrá la composición, organización y funcionamiento que se determine reglamentariamente.

Artículo 61. *Funciones.*

El Consejo tendrá las siguientes funciones:

a) Establecer criterios que permitan homogeneizar las posiciones de los distintos agentes implicados en el sector de la vivienda y que tengan representación en el mismo.
b) Proponer medidas que permitan la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda en el ámbito de la Región de Murcia.
c) Conocer la evolución de la ocupación de viviendas en la Región de Murcia y proponer medidas para su erradicación.
d) Proponer líneas de actuación en materia de promoción pública de viviendas en el ámbito de la Región de Murcia.
e) Fomentar el diálogo permanente de los agentes implicados en el sector de la vivienda.
f) Evacuar cuantos informes y consultas en materia vivienda les sean solicitados por cualquiera de las administraciones competentes en la materia.
g) Evaluar la evolución del sector de la vivienda en materia de compraventa, rehabilitación y arrendamiento, elevando a los órganos competentes las propuestas que estime oportunas.
h) Promover la cooperación y colaboración entre las entidades representadas en el Consejo, a fin de que se coordinen las distintas iniciativas en la materia.
i) Cualesquiera otras que le sean encomendadas reglamentariamente.

CAPÍTULO II

El Servicio de Mediación Hipotecaria y Lucha contra la ocupación

Artículo 62. *Regulación y carácter.*

El Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se configura como una estructura administrativa dependiente del órgano directivo con competencias en materia de vivienda, encaminada a facilitar un servicio integral de apoyo a las familias en riesgo de desahucio.

Artículo 63. *Funciones.*

El Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda ostenta las siguientes funciones:

a) Ofrecer orientación, información y asesoramiento en relación con las consecuencias derivadas del impago del crédito hipotecario.
b) Apoyar y acompañar a las personas o familias en su interlocución con las entidades financieras y acreedoras tratando de lograr acuerdos negociados que satisfagan las necesidades de todas las partes implicadas.
c) Abordar, como servicio integral y coordinado, el diseño de planes de economía familiar así como de planes de reestructuración de la deuda.
d) Buscar alternativas a la ejecución hipotecaria a través de la negociación y mediación.
e) Paliar las consecuencias del lanzamiento hipotecario mediante la creación de bolsas de alquiler social.
f) Promover la mediación social en el alquiler de viviendas.
g) Realizar las actuaciones procedentes encaminadas a negociar acuerdos de reducción de la deuda pendiente una vez perdida la vivienda para evitar el riesgo de exclusión que supone una condena a la insolvencia económica.
h) Cualquier otra labor relacionada con sus funciones que se le encomiende.

TÍTULO VII

Régimen sancionador

Artículo 64. *Clases de infracciones.*

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones y omisiones tipificadas como tales en la presente ley.

2. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo de esta ley podrán introducir especificaciones al cuadro de infracciones previsto en el artículo siguiente de manera que, sin constituir nuevas infracciones ni alterar la naturaleza de las mismas, contribuyan a la más correcta identificación de las conductas.

3. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves atendiendo a la naturaleza de la infracción y al bien jurídico afectado por su comisión.

4. En el ejercicio de las competencias sancionadoras, las relaciones interadministrativas deben responder, en términos generales, al principio de subsidiariedad. En el caso de que los municipios no dispongan de los medios materiales y humanos necesarios para llevar a cabo dichas competencias, el departamento competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia puede asumir su ejercicio. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia debe facilitar a los ayuntamientos, en el plazo de siete días hábiles a contar desde el día en que le sea requerida, la información que necesiten para ejecutar estas medidas.

Artículo 65. *Infracciones leves.*

1. Tendrán la consideración de infracciones leves las conductas que sean constitutivas de irregularidades que lleven aparejadas la inobservancia de lo establecido en esta ley y en sus normas de desarrollo, siempre que no supongan la comisión de una infracción grave o muy grave.

2. Igualmente se considerará infracción leve el incumplimiento de cualquier obligación prevista en esta ley o sus normas de desarrollo cuando el instructor del procedimiento, durante la tramitación del mismo, considere que carece de la entidad suficiente para ser calificada como infracción grave o muy grave.

Artículo 66. *Infracciones graves.*

Serán infracciones graves:

a) El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una vivienda en proyecto, en construcción o terminada.

b) Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de los agentes de la construcción durante el proceso constructivo de viviendas protegidas cuando hubiese dado lugar a vicios o defectos graves que no afecten a la seguridad de la edificación.

c) El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de servicios públicos de agua, gas o cualquier producto o servicio energético, electricidad y telecomunicaciones a las viviendas de la Región de Murcia de la obligación de comunicación de los datos previstos en el artículo 58 de esta ley.

d) El incumplimiento de los deberes de uso, conservación o aseguramiento de las viviendas y de los elementos comunes del edificio.

e) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada sin causa justificada durante un periodo comprendido entre seis meses y un año.

f) No desocupar la vivienda de promoción pública en el plazo fijado en el correspondiente requerimiento de la Administración.

g) En las viviendas de promoción pública, la realización por las personas usuarias de actividades molestas o contrarias a lo preceptuado en el ordenamiento jurídico vigente, prohibidas en los estatutos o que infrinjan los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios del edificio, así como causar daños o deterioros graves en la vivienda o en el edificio, en sus instalaciones o en los servicios complementarios.

h) El incumplimiento del resto de previsiones establecidas en esta ley y sus normas de desarrollo reguladoras del régimen de viviendas protegidas.

i) El incumplimiento de las normas establecidas en esta ley y sus normas de desarrollo en materia de información y publicidad.

j) No avalar las cantidades anticipadas en los términos previstos en esta ley o sus normas de desarrollo.

k) La incitación a la ocupación o usurpación de la propiedad de viviendas de promoción pública y viviendas que conforman el parque de viviendas sociales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia

Artículo 67. *Infracciones muy graves.*

1. Se consideran infracciones muy graves:

a) El incumplimiento reiterado de los requerimientos administrativos específicos que formulen los órganos competentes en el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones establecidas en esta ley y su normativa de desarrollo.

b) Cualquier forma de presión ejercida sobre las autoridades en el ejercicio de las potestades administrativas que se ejerzan para la ejecución de las medidas previstas en esta ley y su normativa de desarrollo.

c) La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones aportados a la Administración de las viviendas expedido por promotores, constructores o la dirección facultativa de las obras de construcción y rehabilitación, en su favor o de terceros.

d) La reiteración en la aportación de datos falsos, la reiteración en la inducción a confusión en la publicidad dirigida a la venta o al arrendamiento de vivienda así como la omisión reiterada en la información de la oferta de venta de los datos de contenido obligatorio previsto en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

e) La ocupación o usurpación de la propiedad de viviendas de promoción pública y viviendas que conforman el parque de viviendas sociales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2. Se entenderá que existe reiteración cuando una persona física o jurídica haya sido sancionada en los cuatro años anteriores por una infracción de la misma naturaleza en virtud de resolución judicial o administrativa firme.

Artículo 68. *Sanciones.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 3.000 euros.
b) Las infracciones graves, con multa de 3.001 a 15.000 euros.
c) Las infracciones muy graves, con multa de 15.001 a 90.000 euros.

2. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo podrán introducir graduaciones al cuadro de sanciones establecidas legalmente que, sin introducir nuevas sanciones ni alterar el límite de las mismas, contribuyan a la más precisa determinación de las sanciones correspondientes.

Artículo 69. *Procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento para la imposición de las sanciones previstas en la presente ley se ajustará a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Será competente para la iniciación del procedimiento sancionador la dirección general competente en materia de vivienda.

3. Será competente para la imposición de la sanción el titular de la consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional primera. *Modificación de la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la edificación de la Región de Murcia, acreditación y registro de laboratorios y entidades de control de calidad en la edificación.*

1. Se modifica el artículo 8 de la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la edificación de la Región de Murcia, acreditación y registro de laboratorios y entidades de control de calidad en la edificación, como consecuencia de la redacción del Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, quedando como sigue:

> «Declaración Responsable de Laboratorios y Entidades de Control de Calidad en la Edificación.
>
> 1. Las actuaciones para el seguimiento de la declaración responsable de laboratorios de ensayo y entidades de control de calidad en la edificación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se llevarán a cabo conforme a la normativa vigente en materia de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, en el término y los efectos que se determinan en el mismo, siendo el órgano competente la consejería con atribuciones en materia de vivienda, a través de la dirección general que tenga asumidas esas competencias.»

2. Se modifica el artículo 6.e) de la Ley 8/2005, para la Calidad en la Edificación de la Región de Murcia, relativo a agentes intervinientes, dirección facultativa, quedando como sigue:

> «e) Dirección facultativa: son los técnicos competentes que, coincidentes o no con el proyectista, son designados por el promotor para la dirección y el control de ejecución de la obra, de acuerdo con el proyecto correspondiente.
>
> Cada uno de los técnicos integrantes de la dirección facultativa tendrá la obligación de entregar al promotor las fichas de las carpetas del Libro de Edificio que les corresponden, debidamente cumplimentadas.»

Disposición adicional segunda. *Modificación de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca.*

1. Se añade un segundo párrafo al apartado 1 del artículo 2 de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca con el siguiente contenido:

> «Los copropietarios de inmuebles que hayan sido demolidos como consecuencia de los sismos acaecidos en fecha 11 de mayo de 2011 deberán otorgar la escritura pública de declaración de obra nueva, como máximo, transcurrido un mes desde la concesión de la licencia municipal de obras para su reedificación, siempre que hubieran sido compelido a ello por, al menos, la mitad del resto de los copropietarios.»

2. El apartado 2 del artículo 2 queda redactado de la siguiente forma:

> «El incumplimiento de los plazos anteriores habilitará al ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa por urgente ocupación o tasación conjunta, por causa del incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, mediante el mecanismo de sustitución forzosa regulado en esta ley.»

3. Se añade un apartado 3 con la siguiente redacción:

> «Una vez otorgada la escritura de declaración de obra nueva los propietarios están obligados al cumplimiento de las obligaciones de pago.

El incumplimiento total de esta obligación faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad. El beneficiario de esta expropiación será el ayuntamiento.»

Disposición transitoria primera. *Periodo transitorio de aplicación de las normas.*

Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en esta ley, mantienen su vigencia, en los aspectos de contenido técnico, las disposiciones previstas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Disposición transitoria segunda. *Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia.*

(Suprimida).

Disposición transitoria tercera. *Aplicación del artículo 2 de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca.*

Será de aplicación el artículo 2 de la Ley 7/2012, de 20 de julio, en la nueva redacción dada por esta ley en aquellos procedimientos en los que ya se hubiere obtenido la licencia municipal de obras o su hubiere realizado la declaración de obra nueva y no se hubieran ratificado todos los copropietarios.

Disposición derogatoria. *Normativa derogada.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley, y en concreto los preceptos relativos a la habitabilidad en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sin perjuicio de lo previsto en la disposición transitoria primera y la vigencia de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

En el plazo máximo de dos años, contado a partir de la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno regional iniciará los trámites de la regulación reglamentaria necesaria para el desarrollo de esta ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan y a los Tribunales y Autoridades que corresponda que la hagan cumplir.

Murcia, 24 de marzo de 2015.

El Presidente,
Alberto Garre López.

Información relacionada

- Téngase en cuenta que las referencias hechas al "Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda" en esta Ley, deben entenderse referidas al "Servicio de Mediación Hipotecaria y Lucha contra la ocupación", según establece la disposición adicional única de la Ley 3/2022, de 24 de mayo. Ref. BOE-A-2022-11317

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.