

A LA MESA DE LA ASAMBLEA REGIONAL DE MURCIA

Begoña García Retegui, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista y **José Antonio Pujante Diekman**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto (Izquierda Unida Verdes), al amparo de lo previsto en el artículo 118.2 y siguientes del vigente Reglamento de la Cámara presentan de forma conjunta la siguiente Proposición de Ley, sobre: **LEY REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA REGION MURCIA.**

La presente Proposición de Ley consta de una Exposición de Motivos, cuatro Títulos, sesenta y uno artículos, una Disposición Derogatoria y cinco Disposiciones Finales.

Cartagena, 26 de enero de 2015

La portavoz

El portavoz

Begoña García Retegui

José Antonio Pujante Diekman

PROPOSICIÓN DE LEY REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA REGION DEMURCIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El reconocimiento del derecho a la vivienda como derecho constitucional está vinculado a su consideración como una necesidad básica imprescindible para vivir con dignidad y seguridad, a desarrollar libremente la propia personalidad y a participar, incluso, en los asuntos públicos.

Esta importancia del derecho a la vivienda, así como su estrecha vinculación a otros derechos y bienes públicos fundamentales, explican su amplio reconocimiento en el derecho moderno. En el ámbito europeo, el reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda se remonta a los inicios mismos del llamado *constitucionalismo social*. La Constitución de Weimar de 1919, después de establecer en su artículo 153 que “la propiedad obliga” y que su uso ha de constituir un “servicio al bien común”, dedicó a la vivienda un artículo específico, el 155.3 Desde entonces, casi todos los ordenamientos europeos han consagrado derechos habitacionales, bien de manera explícita, bien de forma implícita, como derechos derivados del principio del Estado social y de la dignidad de la persona o como contrapartida del reconocimiento de la función social de la propiedad.

Tanto la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de Diciembre de 1948, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 16 de Diciembre de 1966, o la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento así como sus máximos órganos de representación han coincidido en resaltar la dimensión social vinculada al desarrollo del derecho a una vivienda digna vinculando este a una evidente mejora de las condiciones de las personas, sus familias y a la posibilidad de evitar y superar la exclusión social.

El artículo 47 de la Constitución establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

Dicho artículo, como los demás principios rectores de la política social y económica, contiene una serie de mandatos dirigidos a los poderes públicos para que hagan efectivas las prestaciones que se definen como contenidos del Estado social y a las que los ciudadanos y ciudadanas tendrán derecho a acceder en los términos que establezca la legislación positiva. Por ello, aunque el referido artículo 47 no configure un derecho subjetivo constitucional al acceso y disfrute de una vivienda, de él resulta “el derecho a que se establezcan derechos”, que sí podrán ser verdaderos derechos subjetivos de acuerdo con la legislación que los regule.

Teniendo en cuenta que la vivienda es materia de competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, son ellas las directamente obligadas a hacer

efectivos los mandatos contenidos en el repetido precepto constitucional, al menos en el plano legislativo, es decir, en cuanto al establecimiento de una normativa general reguladora de la materia.

Entre los factores que han bloqueado de manera más o menos sostenida la generalización del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada en los últimos tiempos en la Región de Murcia pueden destacarse tres: la falta de vivienda a un precio asequible, las restricciones en el crédito y la ausencia de una acción desde las administraciones públicas competentes en orden a dar una respuesta política integral en esta materia. Estos fenómenos están en el origen de otros que también contradicen valores y principios constitucionales y que tienen un impacto igualmente negativo sobre la eficacia del derecho a la vivienda: la especulación urbanística y la segregación y discriminación residencial.

Los datos estadísticos en la Región de Murcia son claros a la hora de señalar las deficiencias estructurales en materia de vivienda y que se vienen repitiendo año a año. El crecimiento descontrolado de la construcción de viviendas en nuestro territorio sin que el mismo respondiera a ningún plan de actuación ni orientación concreta, ni fuera ligado a las necesidades reales de vivienda de los ciudadanos, ha provocado que tengamos un excesivo stock de viviendas sin aplicación práctica alguna en este momento de carestía a la función social de la vivienda y un exponencial aumento del número de desahucios. Factores todos ellos que deben hacernos responder frente a esa ausencia política organizada en materia de vivienda, estableciendo nuevos principios estratégicos que desarrollen el derecho a la vivienda en su más amplio espectro.

A su vez, es precisa la atención global del grave fenómeno de los desahucios, una realidad social que afecta a miles de familias y ciudadanos que se han visto despojados de su vivienda habitual por razón de la crisis económica, un hecho que se ha mostrado como generador de desigualdades sociales, discriminando inexorablemente a esos ciudadanos carentes de un patrimonio inmobiliario propio, a quienes no perciben ingresos elevados y a quienes carecen de empleos estables, y que por tanto ven frustrado su derecho a acceder a una vivienda adecuada por su precio cada vez más inaccesible.

Esta situación representa uno de los problemas más acuciantes de la sociedad de la Región de Murcia, al que este texto legal pretende buscar soluciones reales y efectivas, soluciones que no pueden venir de una actitud impositiva por parte de los poderes públicos, sino de un consenso social amplio, un consenso social que viene de la mano de iniciativas ciudadanas como la Iniciativa legislativa popular presentada el 22 de Septiembre de 2014 ante la Asamblea Regional de Murcia por representantes de las diferentes Plataformas de Afectados por las Hipotecas en la Región de Murcia que bajo el título de proposición de Ley para asegurar la función social de la vivienda y el acceso a los suministros básicos en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no fue admitida a trámite por defectos formales por la Mesa de la Asamblea con los exclusivos votos del partido que en la fecha de este texto legal sustentaba al gobierno regional e impidió la continuación de una iniciativa ciudadana legítima y justa pues no se puede olvidar que tras las cifras estadísticas se esconden miles de dramas personales y familiares, que se están visibilizando en gran medida gracias a una creciente movilización de la ciudadanía murciana articulada frente a una de las consecuencias más injustas e indeseables de la crisis: las ejecuciones hipotecarias, y en muchos casos el lanzamiento judicial, de centenares de familias trabajadoras que sin empleo, o con empleos muy

precarios y mal remunerados, no pueden hacer frente al pago de sus préstamos hipotecarios y son sacadas por la fuerza de sus viviendas.

Dicha iniciativa ciudadana recogía en su articulado elementos íntimamente conectados con el derecho a la vivienda, garantizando con ella a los ciudadanos de la Región de Murcia en riesgo de exclusión social el acceso a los suministros básicos de agua y energía. El Comité de Derechos Económicos y Sociales y Culturales de Naciones Unidas mantiene que el contenido del derecho a la vivienda incluye el acceso a recursos naturales y comunes como el agua potable y la energía. Un acceso a suministros vitales que no puede verse interrumpido por la falta de capacidad económica derivada del desempleo y que queda consignado como tal en el articulado de esta Ley.

Contribuir a revertir la situación descrita, aunque solo fuera parcialmente fundamentó el objeto esencial de la Iniciativa legislativa popular referida y es el fundamento primero de la presente proposición de Ley que de forma conjunta presentan los dos grupos parlamentarios que conforman la oposición democrática en la Asamblea Regional de Murcia y que pretende esta forma servir de altavoz de la reivindicación ciudadana en cumplimiento del mandato representativo que diputadas y diputados de ambos grupos ostentan en defensa del interés general de los ciudadanos y ciudadanas de la Región de Murcia.

Éstos son en definitiva los motivos por los que se hace fundamental la promulgación de la presente Ley, la primera Ley reguladora del derecho a la vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia cuyo reglamento que se deberá elaborar perfilará y concretará los procedimientos que la misma contempla.

II

En este marco se dicta la presente norma, al amparo del título competencial recogido en el artículo 10.UNO.2 de nuestro Estatuto de Autonomía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.^a y 18.^a de la Constitución.

La presente Ley regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las distintas Administraciones Públicas en la Región de Murcia y a las entidades públicas y privadas que actúan en este ámbito sectorial, creando un marco legal que como antes se dijo habrá de ser desarrollado por vía reglamentaria, por ser este el nivel normativo apropiado en atención al carácter técnico de las medidas a desarrollar y al carácter siempre cambiante del supuesto de hecho.

La Ley se estructura en un Título Preliminar y cinco Títulos, que agrupan los 61 artículos de que consta la norma, cinco disposiciones finales y una disposición derogatoria.

En el Título Preliminar se establece el objeto de la presente Ley, así como los principios generales que deben presidir la política de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma, considerando el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo de los ciudadanos de disfrute de una vivienda, digna y adecuada con la garantía expresa de las administraciones de acceso a los suministros básicos de los ciudadanos afectados por la crisis económica, y contemplando como nueva

creación un Registro de Solicitantes de Vivienda del Promoción Pública y Alojamientos Protegidos de la Región de Murcia como parte importante que permita satisfacer las necesidades de vivienda de los ciudadanos.

En el Título I, capítulos I, II y III se perfila el alcance y marco general de actuación de las administraciones públicas para desarrollo del derecho que se regula en este texto legal, poniendo el énfasis en los principios de cooperación y coordinación de la administración regional con los entes locales así como la regulación que debe ser contenida en el ámbito de los planes urbanísticos. También se incluye la conservación y rehabilitación de viviendas y barrios como eje fundamental del desarrollo de la política en esta materia o la apuesta por la vivienda de promoción pública, determinando los conceptos y principios generales para remitirnos en las disposiciones finales a la elaboración de un reglamento de acceso a la vivienda protegida en la Región de Murcia en el que se especificarán los requisitos y, procedimiento a dichos efectos. Se reconoce como figura legal expresamente incluida la figura del Plan Regional de Vivienda como instrumento obligatorio para la administración regional para planificar y organizar esta materia, así como la regulación que debe ser aplicada en el ámbito de los planes urbanísticos municipales.

En el Título II de la Ley se recogen un conjunto de potestades administrativas sobre la vivienda protegida y viviendas particulares, actuaciones en protección del patrimonio público de viviendas con el reconocimiento de los derechos de tanteo y retracto, y todas ellas en protección del interés social, adecuadas a la situación de dificultad económica en la que se encuentran miles de familias en la Región de Murcia pero que por su finalidad deben pervivir en el tiempo de vigencia de esta Ley pues seguirán garantizando la función social de la vivienda en cualquier ámbito o contexto social o económico. De esta manera, la expropiación del uso de las viviendas a las entidades financieras por razón de interés social queda justificada por el alarmante número de desahucios que se vienen produciendo en nuestra Comunidad Autónoma según los datos publicados en el año 2013 por el Consejo General del Poder Judicial y el por alarmante dato de pobreza y personas en riesgo de exclusión social en la Región de Murcia. Así mismo, la figura de la expropiación de viviendas de promoción pública en caso de uso antisocial de la misma, la expropiación en materia de accesibilidad, para evitar incumplimientos en las normas de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas quedan justificadas por ese mismo interés social, protección del derecho a la vivienda con igualdad de oportunidades garantizando su función social como espíritu fundamental de la Ley.

El Título III de la Ley contempla una nueva regulación que pretende resolver un problema especialmente preocupante en el territorio de nuestra Comunidad Autónoma por el elevado stock de viviendas que no tienen salida en el mercado inmobiliario y que permanecen inhabitadas sin que exista ninguna regulación al respecto, ni estadística fiable que permita acometer las medidas de fomento precisas para incentivar a propietarios privados o promotores dar salida mediante formulas jurídicas seguras dichos inmuebles cumpliendo así su función social al ser accesibles para los ciudadanos demandantes de vivienda o necesitados de acceder a ella por razones sociales.

Se crea una regulación específica respecto de las viviendas deshabitadas en poder de entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos que en cumplimiento del fin social de la vivienda deben administrarse de forma conjunta con la administración regional para atender en lo posible a las

familias afectadas por la crisis económica. Se crea a estos efectos un Registro de Viviendas Deshabitadas en poder de entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos que permita tener esa información real sobre dicha bolsa de viviendas, así como un régimen de inspección y sanción específico excluido del régimen general de infracciones en materia de vivienda, en relación con los posibles incumplimientos de la Ley por parte de las entidades financieras.

El Título IV establece un régimen sancionador general preciso y necesario en el ámbito de esta Ley reguladora del derecho a la vivienda en la Región de Murcia, estableciendo las infracciones en la materia, régimen de responsabilidad y medidas de sanción previstas.

Por último en el Título V se recoge expresamente la regulación respecto al acceso a suministros vitales en la vivienda como el agua potable y la energía, que no puede verse interrumpido por la falta de capacidad económica de los ciudadanos derivada por razón de la falta de empleo desempleo y la insuficiencia de recursos económicos que puede llevar aparejado así como la capacidad de control de la Comunidad Autónoma sobre las compañías suministradoras.

En la Disposición Final primera la Ley remite al Consejo de Gobierno la obligación de elaborar en el plazo de seis meses un Reglamento de desarrollo del contenido de la misma, por ser este el espacio normativo que mejor puede concretar los aspectos procedimentales y requisitos técnicos para que este texto legal produzca plenos efectos.

En la Disposición Final segunda se añade la modificación de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 7 de Octubre de 2009 por la que se creó el Observatorio Regional en materia de vivienda, incluyendo como tarea obligatoria de dicho Observatorio la emisión de un informe anual sobre la situación de la vivienda en la Región de Murcia en el que se detallen los aspectos de interés que permitan a los ciudadanos y las instituciones conocer en cada periodo el diagnóstico, planificación y ejecución de las políticas de vivienda, necesidades económicas y sociales que permitan cumplir los objetivos de esta Ley.

La Disposición Final tercera modifica la Ley 4/1996, de 14 de Junio, por el que se aprueba el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia en el sentido de añadir como infracción en materia de normalización, documentación y condiciones de venta y en materia de suministros o de prestación de servicios, la inclusión en los contratos de hipoteca de cláusulas suelo que no cumplan adecuadamente los deberes de transparencia e información que hubieran permitido al consumidor en el momento de la firma del contrato conocer la existencia de dicha cláusula suelo, sus consecuencias y su trascendencia como elemento esencial del propio contrato, tal y como ya han confirmado los más Altos Tribunales de nuestro país y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, atendiendo así a una demanda social de miles de ciudadanos afectados por esta cláusulas y que en su día no fueron advertidos suficientemente de ello, más allá de considerar las mismas abusivas por no respetar el equilibrio de las prestaciones entre la entidad financiera y el consumidor en el seno del contrato hipotecario.

En la Disposición Final cuarta se establece las disponibilidades presupuestarias como marco de financiación de las actuaciones contenidas en la ley, haciendo

participes a las entidades locales de la misma con esas mismas limitaciones, siendo prioritario el destino de los fondos del plan estatal de vivienda a los fines de la Ley.

Por último, en la Disposición Final quinta se modifica la normativa reguladora de las ayudas públicas para la obtención de vivienda de promoción pública eximiendo a los beneficiarios de las mismas de la devolución de las ayudas públicas obtenidas a ese fin en los casos en que se esté inmerso en procedimientos extrajudiciales o judiciales de dación en pago.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la Ley.

1. La presente Ley tiene por objeto garantizar, en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y al amparo de lo previsto en el artículo 10.UNO.2 del Estatuto de Autonomía, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Región de Murcia.

El derecho a la vivienda incluye el acceso a servicios indispensables como el agua potable y la energía. Dicho acceso no puede verse impedido por la falta de capacidad económica de los usuarios derivada del desempleo y de la falta de recursos económicos que puede llevar aparejado.

2. Con las condiciones establecidas en la misma, se regulará el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a la administración regional, municipal, entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

3. Los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho dentro de los ámbitos competenciales correspondientes y demás legislación aplicable, facilitando el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de las actuaciones necesarias en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

4. El ejercicio de las potestades de inspección y sanción de las infracciones tipificadas en materia de vivienda se constituye en garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada. La consejería con competencia en materia de vivienda ejercerá, en lo que se refiere a viviendas deshabitadas, las potestades de declaración, inspección y sanción a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquéllas.

Artículo 2. Principios generales de la política de vivienda.

La política de vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se sujetará a los siguientes principios:

a) La contribución a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a los ciudadanos de la Región de Murcia, y en especial a las personas que tengan algún tipo de discapacidad, en condiciones de igualdad.

b) La garantía de acceso a una vivienda digna y adecuada de titularidad pública, preferentemente en régimen de alquiler o, en su caso, alojamiento temporal de la administración competente, a los ciudadanos que teniendo necesidad de

vivienda no puedan disfrutar de ese derecho constitucional conforme se especifica en esta ley.

c) La calidad, habitabilidad, accesibilidad, uso y diseño de la vivienda, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, emplazada en un entorno urbano adecuado.

d) La protección de los derechos ciudadanos en la adquisición o arrendamiento de una vivienda en el territorio regional.

e) La promoción e impulso de la construcción de las viviendas necesarias de forma sostenible y compatible con el medio ambiente y los recursos naturales, mediante la aplicación de técnicas de eficiencia energética y energías renovables.

f) La garantía de acceso en condiciones de igualdad de todos ciudadanos de la Región de Murcia a una vivienda de protección pública, en razón de sus características socioeconómicas y patrimoniales.

g) La transparencia en la transmisión y arrendamiento de las viviendas de protección pública mediante el establecimiento de procedimientos que garanticen la igualdad, adecuada publicidad y concurrencia en el acceso a la misma.

h) La conservación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario de la Región de Murcia mediante la aplicación de medidas de impulso a la actuación rehabilitadora.

i) El establecimiento de la planificación desarrollo y ejecución de la misma en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

j) El acceso de los ciudadanos a los servicios de información que presta la administración regional.

k) El ejercicio, de forma coordinada y de acuerdo con el principio de lealtad institucional, de las competencias que cada una de las Administraciones Públicas tienen en materia de vivienda mediante el establecimiento de los oportunos cauces de cooperación y colaboración a tal efecto.

l) El ejercicio de la potestad sancionadora en materia vivienda.

Artículo 3 Derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada.

1. Todas las personas físicas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de la Región de Murcia tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible en las condiciones establecidas en esta Ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo, debiendo favorecerse este ejercicio en igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por vivienda digna y adecuada aquella que reúna, al menos, los siguientes requisitos:

a) Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales, una finca independiente.

b) Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.

c) Que sea una vivienda de calidad, en los términos que se recogen en el artículo 7.

Artículo 4. Necesidad de vivienda.

1. Se considera que una persona, familia o unidad convivencial tiene necesidad de vivienda, cuando no disponiendo de alojamiento estable o adecuado, tampoco cuenta con los medios económicos precisos para obtenerlo, encontrándose por ello, en riesgo de caer en situación de exclusión social.

2. A estos efectos, se considerarán con necesidad de vivienda aquellos que siendo titulares de vivienda habitual y se encuentren incurso en procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria, no puedan hacer frente a las obligaciones derivadas del préstamo sin incurrir en riesgo de exclusión social.
3. Se reconoce el derecho de acceso a la ocupación legal estable de una vivienda o alojamiento facilitado por la administración, en los términos de la presente ley, a toda persona, familia o unidad convivencial que se halle incurso en causa de necesidad.
4. Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos precedentes, las disposiciones que se dicten en desarrollo de esta ley establecerán, entre otras, los ingresos máximos y mínimos exigidos para cada uno de los diferentes regímenes de protección pública, así como los importes de precios o rentas correspondientes.

Artículo 5. Exigencia del derecho subjetivo.

1. El derecho a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada podrá ser reclamado ante la administración regional por parte de aquellos que lo soliciten y cumplan con los requisitos que se establecen en el punto 2 de este artículo, comprendiendo dicho derecho subjetivo la puesta a disposición del solicitante, preferentemente en régimen de alquiler, de una vivienda protegida o alojamiento destinado al efecto del que sea titular la administración.
2. Para la exigencia ante la administración regional del derecho de acceso a la satisfacción del derecho resultará necesario cumplir la totalidad de los siguientes requisitos:
 - a) No hallarse en posesión de vivienda ni alojamiento estable adecuado. La no adecuación de la vivienda podrá deberse a razones jurídicas, de habitabilidad, de tamaño, de capacidad económica, o cualesquiera otras que dificulten una residencia cotidiana y normalizada.
 - b) Hallarse válidamente inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Promoción Pública y Alojamientos protegidos de la Región de Murcia en la condición de demandante exclusivamente de alquiler, con una antigüedad mínima que se establecerá reglamentariamente,
 - c) Acreditar unos ingresos anuales comprendidos entre los límites que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 6. Registro de Vivienda de Promoción Pública y Alojamientos Protegidos de la Región de Murcia.

Se crea el Registro de Viviendas de Promoción Pública y Alojamientos Protegidos, el cual será gestionado por la Consejería competente en materia de vivienda y tendrá por objeto la inscripción en el mismo de todas las viviendas protegidas y alojamientos protegidos existentes o que se promuevan, construyan o que se califiquen como tales en el ámbito de la Región de Murcia. Reglamentariamente se desarrollará su funcionamiento y régimen jurídico.

Artículo 7. La calidad de la vivienda.

1. La construcción y rehabilitación de las viviendas en la Región de Murcia, se ejecutarán de forma que se respete el medio urbano y natural, de modo sostenible y eficiente, con reducción de ruidos, gestión adecuada de los residuos generados y con utilización de energías renovables. A tal efecto, la ordenación territorial y urbanística deberá orientarse a la idoneidad de las dotaciones y equipamientos, mediante el cumplimiento de los estándares urbanísticos que en la legislación se establezcan.

2. La Consejería competente en materia de vivienda a través de sus órganos competentes promoverá la adecuada ejecución de la edificación y la calidad de la construcción con arreglo a las disposiciones vigentes en la materia.

3. Los edificios de viviendas se deben planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por la normativa que en esta materia resulte de aplicación.

Artículo 8. Competencias de las administraciones locales.

Los municipios de la Región de Murcia ejercerán las competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local, la legislación urbanística y la presente ley, sin perjuicio de la capacidad de suscribir convenios y concertar actuaciones con otras administraciones y agentes de iniciativa social y privada que actúan sobre el mercado de la vivienda protegida y libre.

TÍTULO I

De los instrumentos de las Administraciones Públicas de la Región de Murcia en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Marco general

Artículo 9.

La administración regional contribuirá a hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales, con pleno respeto a los principios de subsidiariedad y de autonomía municipal.

Artículo 10. Ayudas públicas y otras medidas de fomento.

Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, los planes de vivienda y suelo recogerán las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias dentro de las disponibilidades presupuestarias, como pueden ser:

- a) Préstamos cualificados.
- b) Subsidiaciones de los préstamos.
- c) Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.
- d) Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del alquiler.
- e) Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.
- f) Ayudas a las personas promotoras.
- g) Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de alquiler y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.
- h) Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

Artículo 11. Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda.

1. El planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social en las ciudades y pueblos de la Región de Murcia, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o asedio por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.
2. El Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.
3. Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo municipales deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 12. Planes de vivienda y suelo

1. La administración regional y los ayuntamientos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrollen.
2. En la elaboración de los citados planes las administraciones públicas encargadas de su redacción pondrán a disposición de ciudadanos, agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales, vecinales y de consumidores y usuarios los medios precisos para su plena participación en dicho proceso.

Artículo 13. Plan Regional de vivienda. Elaboración y participación.

1. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia elaborará el correspondiente Plan Regional de Vivienda, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esta Ley, para el período de vigencia al que se refiera.
2. El Plan Regional de Vivienda tendrá los siguientes contenidos mínimos:
 - a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en la Región de Murcia, con expresión de los resultados habidos en los planes precedentes.
 - b) Los objetivos y prioridades en materia de vivienda protegida, así como su distribución territorial.
 - c) La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación.
 - d) La previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.
 - e) Las condiciones de acceso a las actuaciones protegidas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación que se recogen en el Plan.
 - f) Las medidas complementarias que resulten necesarias para alcanzar los objetivos contemplados en el Plan.
 - g) Las medidas para el seguimiento y aplicación del Plan.
3. El Plan tras culminar el proceso de elaboración será aprobado por el Consejo de Gobierno y deberá ser revisado, al menos, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga.

CAPÍTULO II

Conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas

Artículo 14. La conservación, mantenimiento y rehabilitación como instrumento para promover el derecho a la vivienda.

1. Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada, la actuación de las Administraciones Públicas en la Región de Murcia irá dirigida al fomento de la conservación, mantenimiento, rehabilitación, accesibilidad, sostenibilidad y efectivo aprovechamiento del parque de viviendas.

2. Sin perjuicio del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación establecido en la legislación urbanística, los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento a su costa de las viviendas en condiciones de calidad, dignas y adecuadas.

Artículo 15. Rehabilitación integral de barrios y centros históricos.

1. Las Administraciones Públicas en la Región de Murcia, en el marco de las previsiones del plan autonómico y en su caso, de los planes municipales de vivienda y suelo y en el ámbito de sus competencias, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos.

2. La delimitación de un área de rehabilitación integral llevará implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación y de imposición de servidumbres o de ocupación temporal de los terrenos.

CAPÍTULO III

Vivienda de promoción pública autonómica

Artículo 16. Planificación y programación.

La Consejería competente en materia de vivienda elaborará una planificación cuatrienal en la que teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias en cada ejercicio propondrá la programación anual de viviendas de promoción pública autonómica teniendo en cuenta los estudios sobre oferta y demanda de vivienda y suelo realizados, el estado del parque inmobiliario, las propuestas efectuadas por las Corporaciones Locales y las disponibilidades de suelo.

Artículo 17. Concepto. Viviendas de promoción autonómica VPA

A los efectos de lo previsto en la presente Ley son viviendas de promoción autonómica las que se promuevan sin ánimo de lucro la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de los órganos competentes de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio o mediante convenio con los Entes Locales, Organismos Autónomos y demás Entidades Públicas competentes, con la finalidad de favorecer el acceso a una vivienda o alojamiento a aquellos sectores de la población con dificultades especiales para obtenerlos en el mercado inmobiliario y a grupos de población de características o circunstancias específicas.

Art. 18 Modalidades.

Las viviendas de promoción autonómica se podrán promover mediante:

- a) Promoción directa por los órganos competentes de la Consejería con competencias en materia de vivienda.
- b) Convenios con los Entes Locales, Organismos Autónomos y demás Entidades Públicas.
- c) Adquisición de viviendas o edificios de nueva construcción, en fase de proyecto, en construcción o terminadas, realizadas por terceros, y de viviendas

usadas, siempre que cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigidas para las viviendas de protección pública.

d) Adquisición de viviendas para su rehabilitación o renovación con destino a la promoción pública en los términos que establece esta Ley.

e) La forma concertada, con cualquier promotor público o privado, de viviendas que sean calificadas por la Consejería con competencias en materia de vivienda.

Artículo 19. Duración del régimen de protección.

El régimen de protección de las viviendas protegidas de promoción pública, construidas en un suelo desarrollado por un promotor público, tendrá una duración de treinta años desde la fecha de su calificación definitiva.

Artículo 20. Extinción del régimen de protección y descalificación.

1. El régimen de protección de las viviendas se extingue por el transcurso del plazo de duración del régimen jurídico de protección o también por la descalificación de la vivienda a solicitud de su titular.

2. El transcurso del plazo de duración del régimen de protección en las viviendas de protección pública autonómica determinará la extinción del régimen de protección de la vivienda.

3. Las viviendas protegidas de promoción pública autonómica construidas en un suelo desarrollado por un promotor público no podrán ser objeto de descalificación mientras dure su régimen legal de protección.

4. En todo caso, para las viviendas que se acojan a financiación o a las ayudas estatales, se estará, en cuanto a la descalificación, a lo que disponga la correspondiente normativa reguladora de las citadas ayudas.

Artículo 21. Superficie.

1. Las viviendas protegidas no podrán superar los 120 metros cuadrados de superficie útil.

2. Con la limitación señalada en el apartado anterior, reglamentariamente podrá determinarse la superficie útil máxima para cada tipo de vivienda protegida, así como la de sus anexos y, en su caso, la superficie máxima objeto de financiación calificada.

Artículo 22. Arbitraje.

La Administración regional fomentará la inclusión de cláusulas en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas que posibiliten la resolución de las controversias que pudiesen originarse en el cumplimiento de tales contratos mediante arbitraje, que se regulará de conformidad con su normativa de aplicación.

Artículo 23. Suelo para viviendas de promoción pública.

En el ámbito de la legislación de ordenación del territorio, la Consejería con competencias en materia de vivienda podrá impulsar y elaborar los instrumentos de ordenación necesarios y adoptar las medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

TITULO II
Potestades administrativas sobre la vivienda protegida y actuaciones en interés social.

CAPITULO I
Derechos de Tanteo y retracto.

Artículo 24

1.- Las viviendas de promoción pública sólo podrán transmitirse inter vivos en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa y siempre que, previamente, se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

2.- Los órganos competentes de la Consejería con atribuciones competenciales en materia de vivienda podrán ejercitar, en estos casos, los derechos de tanteo y retracto con arreglo a lo establecido en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se hará constar expresamente la titularidad de dichos derechos en los contratos de compraventa que suscriban con los beneficiarios, debiendo ser inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de la administración regional.

3.- En caso de que el precio de la compraventa sea superior al máximo establecido por la legislación para este tipo de viviendas, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará por el precio máximo legalmente establecido.

Artículo 25. Procedimiento y precio de la transmisión.

1. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se regulará reglamentariamente y se realizará por el precio máximo legalmente aplicable para las viviendas protegidas, o por el convenido, si fuese inferior.

2. Si el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto recayese sobre las viviendas de promoción pública, la Administración autonómica descontará del precio que está obligada a pagar la parte del precio aplazado no satisfecho.

Artículo 26. Competencia para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Corresponde a la Consejería de Obras Publicas y Ordenación del Territorio o dirección competente el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en los artículos anteriores.

CAPITULO II
Expropiación en materia de vivienda

Artículo 27. Expropiación en las viviendas protegidas de promoción pública.

1. En el ámbito de las viviendas protegidas de promoción pública, y sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, procedan, serán causas de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad las siguientes:
 - a) No destinar la vivienda de promoción pública a domicilio habitual y permanente salvo autorización expresa.
 - b) Mantener la vivienda deshabitada sin justa causa justificada durante un plazo superior a un año.
 - c) Dedicar la vivienda a usos no autorizados o alterar sustancialmente el régimen de uso establecido en la calificación definitiva.
 - d) Utilizar, las personas adquirentes de estas viviendas, otra vivienda construida con financiación pública, excepto en los supuestos permitidos normativamente.
 - d) Incurrir, las personas adquirentes, en falsedad de cualquier dato que fuese determinante en la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública.
 - e) Transmisión no autorizada de la vivienda o alojamiento.
2. Concurriendo cualquiera de las causas señaladas en el apartado precedente, la Consejería competente en materia de vivienda incoará el oportuno expediente con audiencia de las personas interesadas, y, en su caso, acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa de valoraciones, en la determinación del justiprecio de la vivienda se tendrá en cuenta el precio en el que fue cedida, del que se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por la persona adjudicataria, así como las subvenciones y las demás cantidades entregadas a la persona adquirente como ayudas económicas directas. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas de promoción pública previstas en sus normas específicas.
4. El pago y la ocupación se realizarán conforme a lo dispuesto en la Ley de expropiación forzosa.

Artículo 28. Expropiación en materia de accesibilidad.

1. Para la administración municipal competente será causa de expropiación forzosa por razón de interés social que en un edificio en régimen de propiedad horizontal no se realicen, tras los oportunos requerimientos, las obras necesarias o las instalaciones precisas para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
2. En este supuesto, la expropiación afectará únicamente a aquellos elementos privativos o comunes necesarios para la realización de dichas actuaciones, y podrán ser beneficiarias de la misma las propias comunidades de propietarios.
3. En todo caso, la persona beneficiaria 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 que se va a ejecutar, así como la acreditación de la imposibilidad de acudir a otras alternativas que resulten menos gravosas al derecho a la propiedad.

CAPITULO III

Interés social y expropiación temporal del uso de las viviendas en propiedad de entidades financieras y sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria.

Artículo 29

1. Se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

2. Lo prevenido en el párrafo anterior será de aplicación a las viviendas incursas en procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.

3. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) Que el lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

e) Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario.

4. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

5. Mediante Decreto del Consejo de Gobierno se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno podrá delegarse dicha competencia en la Consejería competente en materia de vivienda.

TITULO III

De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas en la Región de Murcia

CAPITULO I

Declaración de viviendas deshabitadas en poder de entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos.

Artículo 30.

1. Forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada en materia de vivienda, el deber de destinar la misma de forma efectiva al uso

habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en coherencia con la función social que debe cumplir.

Con ese objeto y finalidad reseñados, el presente capítulo regula un conjunto de facultades y deberes que integran este derecho afectando a todas las viviendas situadas en todo el territorio de la Región de Murcia, así como de forma específica las actuaciones necesarias que, para hacerlo efectivo, corresponden a las Administraciones Públicas frente a las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, que tengan en propiedad viviendas en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2. El ejercicio de las potestades de inspección y sanción de las infracciones tipificadas en materia de vivienda en la presente Ley, se constituye en garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada. La Consejería con competencia en materia de vivienda ejercerá, en lo que se refiere a viviendas deshabitadas que sean propiedad de entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, las potestades de declaración, inspección y sanción a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquéllas.

Artículo 31. Deber de colaboración.

1.- Para el correcto ejercicio de sus funciones, las administraciones públicas de la Región de Murcia podrán recabar la colaboración de cuantas personas físicas o jurídicas puedan aportar información o apoyo para asegurar la efectividad del derecho a una vivienda digna.

2.- En particular, vendrán obligados a prestar colaboración a las administraciones públicas cuando sean requeridas para ello:

a) Los notarios, registradores de la propiedad y demás funcionarios públicos en relación con los actos, escrituras o documentos con trascendencia a efectos del ejercicio de las competencias inspectoras o sancionadoras que esta ley reconoce a las administraciones públicas.

b) Las personas físicas y jurídicas relacionadas con la promoción e intermediación inmobiliaria, respecto a la información que resulte relevante para determinar el destino habitacional de las viviendas.

c) Las entidades locales, las empresas y personas jurídicas relacionadas con el suministro de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones, respecto a la información que resulte relevante para determinar el destino habitacional de las viviendas.

d) Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, respecto a la información que permita el ejercicio de la actividad inspectora y sancionadora en materia de viviendas protegidas o de destino efectivo de la vivienda al uso habitacional.

Artículo 32. Concepto de vivienda deshabitada.

1.- Se considera vivienda, a los efectos del presente título, toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de poder solicitar las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial.

2.- Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año, desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si éstas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento.

3.- Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad, o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio.

Artículo 33. Declaración de vivienda deshabitada.

1.- La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio que se tramitará conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- A solicitud de la Consejería competente en materia de vivienda, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, remitirán información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF.

3.- La comunicación a que se refiere el párrafo anterior habrá de ser remitida a la Administración solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información.

Artículo 34. Registro de Viviendas Deshabitadas en poder de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias.

1.- Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas en poder de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que hayan sido declaradas deshabitadas.

2.- El Registro tiene carácter autonómico y se residencia en la Consejería con competencia en materia de vivienda, que estará obligada a mantener el mismo.

CAPITULO II

Medidas de Fomento frente a las viviendas deshabitadas en propiedad de entidades financieras y sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria

Artículo 35. Medidas de fomento.

1.- La Consejería con competencias en materia de vivienda incluirá en los planes de vivienda de la CARM, medidas para favorecer el arrendamiento de viviendas deshabitadas en propiedad de entidades financieras y sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria.

2.- Entre las medidas a desarrollar para favorecer este arrendamiento podrán incluirse: el impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre las citadas entidades y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas; medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas mediante programas de bolsas de viviendas en alquiler; adopción de convenios con las entidades citadas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento; y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.

3.- A su vez, y para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica o el arreglo de desperfectos.

CAPITULO III

Otras actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas en la Región de Murcia

Artículo 36. Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.

La Consejería competente en materia de vivienda, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la incorporación de las viviendas deshabitadas al mercado inmobiliario en todo el territorio de la Región de Murcia.

Artículo 37. Medidas a disposición de los propietarios de viviendas deshabitadas.

1. La actividad de fomento susceptible de ofrecerse a las personas propietarias de viviendas deshabitadas, a través de los planes de vivienda o de los programas de fomento aprobados por la Consejería con competencias en materia de vivienda, podrá consistir, entre otras, en las siguientes actuaciones:

- a) Las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- b) El aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
- c) Las medidas fiscales que determinen las respectivas Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias.
- d) Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.

2. Todas las medidas recogidas en este artículo estarán en función de las disponibilidades presupuestarias.

CAPITULO IV

De la Inspección, infracciones y sanciones en relación con viviendas deshabitadas en poder de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias.

Artículo 38.

Se establece una regulación singular de inspección, infracciones y sanciones, derivada de la especificidad de los propietarios de viviendas vacías, que prevalece sobre el régimen general de inspección, infracciones y sanciones regulado en otro título de la presente Ley.

Artículo 39. De las potestades de inspección.

A los efectos de evitar la falta de constancia en el Registro de Viviendas Deshabitadas en propiedad de entidades financieras y sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, la Consejería con competencias en materia de vivienda planificará y llevará a cabo las funciones inspectoras, que resulten precisas a tal fin, elaborando y aprobado a ese respecto el correspondiente plan de inspección.

Artículo 40. Infracciones leves.

La obstrucción de los obligados a ello a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la administración competente. A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

Artículo 41. Infracciones graves.

La negativa, de los obligados a ello, a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la administración competente.

Artículo 42. Infracciones muy graves.

La negativa por parte de entidades financieras y sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración

bancaria, a dar uso habitacional efectivo a la vivienda en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 43. Sanciones pecuniarias.

Las infracciones tipificadas en la presente ley serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

- a) Para las infracciones leves: desde 60 hasta 3.000 euros.
- b) Para las infracciones graves: desde 3.001 euros hasta 150.000 euros.
- c) Para las infracciones muy graves: desde 150.001 hasta 300.000 euros.

En la graduación de las sanciones se tendrá en cuenta la intencionalidad del infractor, la naturaleza de los perjuicios causados a la administración pública o a terceros, el beneficio económico obtenido por el infractor a consecuencia de la infracción, y la reincidencia por cometer en el término de un año más de una infracción de la misma naturaleza cuando así se haya declarado por resolución firme.

TÍTULO IV

Sobre el acceso a suministros vitales

Artículo 44. Sobre el acceso a suministros vitales.

1.- El acceso a suministros vitales en la vivienda como el agua potable y la energía, no puede verse interrumpido por la falta de capacidad económica de los usuarios derivada del desempleo y la insuficiencia de recursos económicos que puede llevar aparejado.

2.- Las compañías que gestionan esos suministros domésticos en el ámbito de la CARM en ningún caso suspenderán el suministro sin la debida autorización de la administración.

3.- El Gobierno de la Región de Murcia elaborará, en el plazo de 3 meses desde la publicación de la presente Ley, un “indicador de renta de suficiencia” que sirva para determinar las situaciones de vulnerabilidad social en función de los ingresos individuales o familiares, por debajo del cual se tendrá derecho a que se sufraguen a los usuarios los costes no asociados directamente al consumo de los suministros básicos (cuotas fijas, mínimas, de servicio, etc) y una parte mínima del consumo directo de esos suministros en la forma en que se determine reglamentariamente.

4. Los costes asociados a garantizar este derecho, y la deuda generada, que no puedan ser cubiertos por las personas en situación de vulnerabilidad, y serán asumidos por las empresas suministradoras en la forma en que se determine reglamentariamente.

TITULO V

De la potestad sancionadora

CAPITULO I

Tipificación de las infracciones

Artículo 45. Infracciones.

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por el presente Título excluyendo de este régimen la regulación sancionadora específica contemplada en el Capítulo IV del Título III de esta Ley, siendo de aplicación para las restantes infracciones el presente las disposiciones del presente Título, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

Artículo 46. Clasificación de las infracciones.

1. Son infracciones muy graves:

- a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad según lo dispuesto en la normativa aplicable.
- b) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en esta Ley si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa.
- c) La inexactitud en los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas o bien para la obtención de medidas de fomento previstas en esta Ley.

2. Son infracciones graves:

- a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda incumpliendo condiciones de habitabilidad según lo dispuesto en el artículo 7 de esta Ley y demás normativa aplicable.
- b) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 14.2 de esta Ley si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios.
- c) No comunicar a la Administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento contempladas en la Ley.

3. Son infracciones leves:

- a) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, si supone una afectación leve de las condiciones de habitabilidad de los edificios según se previene en el artículo 7.
- b) Negarse a suministrar datos a la Administración u obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección en el transcurso de los procedimientos administrativos nacidos al amparo de esta Ley, con independencia de lo establecido en el art. 44.

CAPITULO II *Responsabilidad*

Artículo 47. Sujetos responsables.

1. Podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

2. No obstante, no habrá lugar a responsabilidad por infracción en materia de vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando concorra fuerza mayor.

b) Cuando deriven de una decisión colectiva, para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.

c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, haya de exigirse a su representante legal, a resultas de la comisión de la infracción.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho y las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas, y en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.

4. Las sanciones por infracciones cometidas por las sociedades y entidades disueltas se transmitirán a quienes sucedan a las mismas en los términos previstos en la legislación reguladora de aquéllas.

Artículo 48. Responsables solidarios.

1. La concurrencia de varios sujetos infractores en la realización de una infracción determinará que queden solidariamente obligados frente a la Administración al pago de la sanción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un procedimiento sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, éstas deben determinarse solidariamente.

4. Igualmente, responderán solidariamente del pago de las sanciones en materia de vivienda:

a) Los partícipes o cotitulares de herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de proceder al reparto de la sanción, de conformidad con la individualización de la misma, en proporción a sus respectivas participaciones.

b) Las entidades, personas físicas o jurídicas que sucedan por cualquier concepto en la titularidad de las viviendas o en el ejercicio de explotaciones o actividades económicas, cuando la transmisión de la titularidad se produzca con

el fin de eludir el cumplimiento de las obligaciones en esta materia establecidas en las leyes o de eludir la responsabilidad en el orden sancionador.

c) Quienes sean causantes o colaboren en la ocultación o transmisión de bienes o derechos del interesado con la finalidad de impedir la actuación de la Administración en el ejercicio de las potestades reguladas en esta Ley.

d) Quienes se encuentren en otros supuestos de solidaridad normativamente establecidos.

Artículo 49. Responsables subsidiarios.

Serán responsables subsidiarios de las infracciones en materia de vivienda las siguientes personas o entidades:

a) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de las personas jurídicas que, habiendo éstas cometido infracciones, no hubiesen realizado los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de vivienda, hubiesen consentido el incumplimiento por quienes de ellos dependan o hubiesen adoptado acuerdos que posibilitasen las infracciones. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

b) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de aquellas personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades, por las obligaciones que se encuentren pendientes en el momento del cese, siempre que no hubieran hecho lo necesario para su cumplimiento o hubieran adoptado acuerdos o tomado medidas causantes del incumplimiento. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

c) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

d) Las personas o entidades que tengan el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto, de las personas jurídicas o en las que concurra una voluntad rectora común con éstas, cuando resulte acreditado que las personas jurídicas han sido creadas o utilizadas de forma abusiva o fraudulenta para eludir la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones en materia de vivienda. La responsabilidad se extenderá a las sanciones de dichas personas jurídicas.

e) Las demás personas o entidades que, conforme a supuestos normativamente establecidos, hayan de responder de esta forma.

Artículo 50. Muerte o extinción de las personas jurídicas o entidades responsables de las infracciones.

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en el artículo 48, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan en los términos previstos en la legislación sectorial que corresponda.

2. Si la persona jurídica o entidad autora de una infracción prevista en esta Ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, en sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción.

CAPITULO III

De las diferentes medidas aplicables

Artículo 51. Medidas aplicables.

1. Todas las conductas que presuntamente supongan una vulneración de las disposiciones de la presente Ley sujetas a sanción deben dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas jurídicas o entidades presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente puede resolver el archivo, la incoación del procedimiento sancionador o, si procede, la adopción de medidas.

2. Son medidas de reconducción las multas coercitivas no sancionadoras. Son medidas sancionadoras la imposición de sanciones y la inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección pública o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

3. Si la infracción genera daños y perjuicios a la Administración, el procedimiento sancionador debe acompañarse de la evaluación de dichos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de las personas responsables de la actuación sancionada.

Artículo 52. Otras medidas no sancionadoras.

1. La Administración competente, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión u obligación de hacer o de no hacer previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de información y colaboración reguladas en esta Ley.

2. La cuantía de cada una de las multas no debe superar, para la primera multa coercitiva, el 20 por ciento de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida, el 30 por ciento, para la segunda multa coercitiva y el 40 por ciento, para la tercera multa coercitiva, y en todas ellas por una cuantía mínima de 1.000 euros. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien lo incumpla.

Artículo 53. Criterios para la graduación de las sanciones.

En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente Ley debe guardarse la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Deben tenerse en cuenta, en particular, los siguientes criterios:

a) Si hay intencionalidad.

- b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados, tanto a la Administración como a las personas usuarias de las viviendas.
- c) La reincidencia por la comisión en el plazo de un año de más de una infracción, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.
- d) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.
- e) La repercusión social de los hechos.
- f) La generalización de la infracción.
- g) el grado de participación en la comisión o en la omisión.

Artículo 54. Cuantía de las sanciones.

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de hasta 9.000 euros. Las infracciones graves se sancionan con una multa de hasta 6.000 euros. Las infracciones leves se sancionan con una multa de hasta 3.000 euros.

En ningún caso pueden imponerse multas inferiores a 1.000 euros.

2. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

Artículo 55. Sanciones accesorias.

1. A quienes incurran en las infracciones graves o muy graves previstas en la presente Ley, se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.

b) Para las infracciones graves o muy graves la pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler o de entidad intermediaria homologada como agente colaborador a los efectos de esta Ley conforme a la norma de homologación que resulte de aplicación.

2. Podrá levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 56. Reducción de la sanción.

1. En los supuestos previstos en las letras a), b) y c) del artículo 48.1, las letras a) y b) del artículo 48.2 y la letra a) del artículo 48.3, si la o las personas jurídicas o entidades infractoras procedieran a la restitución del bien jurídico protegido por los tipos infractores relacionados en los artículos especificados, podrá

practicarse una reducción de un 50 por ciento a un 80 por ciento de la sanción que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador, pudiendo procederse, en su caso, a la devolución del importe correspondiente de la que ya se hubiera satisfecho.

2. En el supuesto de haberse practicado la reducción de la sanción a que se refiere el apartado anterior, la impugnación o reclamación de la resolución sancionadora supondrá la exigencia del importe de la reducción practicada sin más requisito que la notificación de tal circunstancia, computándose a partir de esta notificación los plazos para su ingreso en periodo voluntario.

Artículo 57. Destino de las multas impuestas.

Las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el patrimonio público de suelo de la Administración actuante para su destino, con carácter finalista, a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

CAPITULO IV

Prescripciones y caducidad

Artículo 58. Prescripción de las infracciones.

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente Ley son de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la infracción se haya cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal de la persona inculpada o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter exclusivamente recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

b) Si las personas inculpadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 59. Prescripción de las sanciones.

1. El plazo de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo establecido por la presente Ley es de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa haya adquirido firmeza.

2. Los plazos a que se refiere el apartado 1 se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de las personas sancionadas o

encaminada a averiguar su identidad o domicilio y practicada con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para ejecutar la sanción administrativa.

b) Si las personas sancionadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 60. Plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador deberá concluir en el plazo máximo de un año contado desde la notificación del acuerdo de inicio del procedimiento. Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se notifique el acto administrativo de resolución del mismo. Los períodos de interrupción justificada y las dilaciones en el procedimiento por causa no imputable a la Administración no se incluirán en el cómputo del plazo de resolución.

2. El vencimiento del plazo establecido en el apartado 1 sin que se haya notificado resolución expresa producirá la caducidad del procedimiento.

3. La declaración de caducidad podrá dictarse de oficio o a instancia de la persona interesada y ordenará el archivo de las actuaciones.

CAPITULO V

Competencias en el procedimiento sancionador

Artículo 61. Administraciones competentes.

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la Consejería con atribuciones competenciales en materia de vivienda y a los entes locales las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente Ley.

2. En el caso de la Administración Regional, los órganos competentes para imponer sanciones son:

a) El Consejero con competencias en materia de vivienda, si la multa propuesta supera los 6.000 euros.

b) La persona titular de la Secretaría General, si la multa supera los 3.000 euros y no supera los 6.000 euros, así como para acordar las sanciones accesorias.

c) La persona titular de la Dirección General competente, si la multa no supera los 3.000 euros.

3. En el ámbito de las entidades locales, se estará a lo que disponga su normativa específica.

Disposiciones Finales.

Primera. Habilitación normativa.

Se autoriza al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones complementarias para el desarrollo de esta Ley. En el plazo de seis meses el

Consejo de Gobierno elaborará el Reglamento que desarrolle reglamentariamente el contenido de esta Ley.

Segunda. Modificación de la Orden de 7 de Octubre de 2009, del Observatorio Regional en materia de vivienda.

Se modifica al art. 1.4 de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 7 de Octubre de 2009, por la que se crea el Observatorio Regional en materia de vivienda que redactado en los siguientes términos:

“4. Sin perjuicio de los informes que emita sobre cuestiones sometidas a debate, el Observatorio estará obligado al final de cada año e emitir informe anual sobre la situación de la vivienda en la Región de Murcia, informe del que se deberá dar cuenta en la Asamblea Regional en sesión que se convocará al efecto al inicio del año natural ante la Comisión de Política Territorial, Agua y Medioambiente y en el que se detallarán los siguientes aspectos:

- a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en la Región de Murcia en el año en cuestión.
- b) Los objetivos y prioridades cumplidos en materia de compraventa de vivienda, alquiler libre y protegidos.
- c) La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación efectuadas en el año.
- d) Análisis de la financiación recibida y modalidades de ayudas públicas, junto con las previsiones para el siguiente ejercicio.
- f) Medidas complementarias que resulten necesarias para alcanzar los objetivos establecidos por el Observatorio así como para los contemplados en el Plan Regional de Vivienda.”

Tercera. Modificación de la Ley 4/1996, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia.

Se añade al artículo 27 de la Ley 4/1996, de 14 de Junio, por el que se aprueba el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia, un nuevo apartado redactado en los siguientes términos:

“14. La inclusión en los contratos de hipoteca de cláusulas suelo que no cumplan adecuadamente los deberes de transparencia e información que hubieran permitido al consumidor en el momento de la firma del contrato conocer la existencia de dicha cláusula suelo, sus consecuencias y su trascendencia como elemento esencial del propio contrato.”

Cuarta. Financiación.

La financiación de las actuaciones contenidas en esta Ley se llevará a cabo en el marco de las disponibilidades presupuestarias previstas en cada ejercicio, sin perjuicio de las obligaciones que puedan corresponder a las personas propietarias, la participación de los ayuntamientos y los fondos provenientes del plan estatal de vivienda que de forma preferente serán vinculados al cumplimiento de esta Ley.

Quinta. Modificación del Decreto del Consejo de Gobierno nº 139/2008, de 6 de Junio, por el que se regulan en el plan regional de vivienda 2007-2010, la vivienda protegida de precio limitado y la adquisición protegida de suelo.

Se añade un párrafo final al art. 31. Garantías del destino de la subvención con el siguiente texto.

“Quedan exentos del reintegro de las ayudas públicas provenientes de la administración regional referidas en el primer párrafo de este artículo, aquellos beneficiarios de las mismas que por razones sobrevenidas estén inmersos en procedimientos judiciales o extrajudiciales que culminen con la dación en pago de la vivienda adquirida en cualquier régimen de protección o promoción pública previsto en esta norma.”

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en la medida que se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición Final. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor a los seis meses desde su publicación en el “Boletín Oficial de la Región de Murcia”.