

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

LEY 10/2016, de 7 de junio, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de Reforma de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, y de la Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia.

(BORM de 15 de junio de 2016)

[* La presente ley entrará en vigor el 15 de septiembre de 2016.]

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 reforma de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, y de la Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios 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

I

La Región de Murcia es una de las comunidades autónomas más afectadas a consecuencia de la crisis. Según la Encuesta de Condiciones de Vida y el informe del 2015 de la Red Española de Lucha contra la Pobreza (EAPN), los datos para la Región de Murcia son alarmantes. El 44,9% de la población murciana, unas 658.601 personas, vive en situación o riesgo de pobreza o exclusión, la cifra más alta de todas las comunidades autónomas, solo superada por la Ciudad Autónoma de Ceuta.

Estas cifras evidencian que un 8,5% de la población vive en situación de pobreza severa con ingresos inferiores a 332 euros mensuales, que el 53,5% no tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos, y que un 22% de los hogares se cataloga como hogares con baja intensidad de empleo, lo que sitúa a Murcia 5,1 puntos por encima de la media nacional.

En el ámbito de la vivienda, la Región de Murcia cuenta con uno de los peores datos en sobreendeudamiento hipotecario de España. Según informa el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), desde el año 2011 se cuentan por miles las ejecuciones hipotecarias iniciadas en la Región de Murcia, alcanzando en el año 2014 uno de los niveles más altos en número de ejecuciones hipotecarias en relación al resto de las comunidades autónomas. De los 4.353 procedimientos iniciados, 1.917 se corresponden a lanzamientos efectivamente practicados por el Tribunal Superior de Justicia de Murcia, lo que supone una evolución respecto al año anterior del 45'4%. Por su parte, y en base a los datos aportados por el CGPJ, en la Región de Murcia el número de lanzamientos con cumplimiento positivo ascendió a 973 para el 2014, lo que significa una evolución respecto al año anterior de un 115'7%.

En el ámbito del alquiler, el número de lanzamientos practicados por el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de arrendamientos urbanos es igualmente llamativo: unas 861 familias se vieron afectadas en el año 2014.



www.civil-mercantil.com

Junto a estos datos de emergencia habitacional, nos encontramos con un panorama igualmente preocupante en lo relativo a los indicadores de la pobreza energética, entendida como la dificultad para afrontar facturas de los suministros básicos de electricidad, gas y agua. El incremento del número de hogares que se encuentran en situación de pobreza energética se debe a tres causas. La primera de ellas hace referencia a la devaluación de las condiciones de vida, y es que un informe de Eurostat (2014) sitúa a España como el segundo país de la Unión Europea donde más crece el índice de personas en riesgo de exclusión social (28,2%). La segunda se corresponde con la eficiencia energética del parque de viviendas, que apenas ha variado en inmuebles de construcción antigua donde, por lo general, se concentra la gran mayoría de hogares en riesgo de pobreza y exclusión. Por último, el tercer factor determinante de la situación de pobreza energética es el precio de los suministros.

En términos porcentuales, el incremento de la electricidad en los últimos seis años para las viviendas españolas ha sido del 70%, el doble que en el resto de la Unión Europea, siendo los pequeños consumidores los grandes perjudicados del encarecimiento eléctrico. Además, se calcula que en los últimos años, la factura media de gas natural de los hogares españoles se ha incrementado un 35%.

En definitiva, con estos indicadores la Región de Murcia se sitúa en el grupo de comunidades autónomas donde las condiciones de vida asociadas a la pobreza energética se encuentran por encima de la media nacional; el 19,5% de la población murciana no puede mantener la vivienda a temperatura adecuada. Hay que tener en cuenta que la pobreza energética es una de las múltiples vías por las que la crisis, a través del desempleo, está afectando al bienestar de los españoles; es en comunidades con una alta tasa de paro, como la Región de Murcia, donde más proliferan estas condiciones de vida. La situación es tan grave que se calcula que la pobreza energética pudo causar más de 7.000 muertes prematuras sólo en 2012 en España, siete veces más que los fallecimientos en accidentes de tráfico.

En cuanto al agua, los desahucios hídricos siguen avanzando. Según los cálculos de la Asociación de Operadores Públicos de Abastecimiento y Saneamiento (Aeopas), en España se producen unos 300.000 cortes de agua al año por impago, lo cual podría tener relación con la subida del precio del suministro a consecuencia de la creciente privatización de la gestión del servicio en muchos ayuntamientos.

La situación de emergencia habitacional y de pobreza energética contrasta con los ingentes beneficios obtenidos por entidades financieras y empresas de suministros. Las cinco entidades financieras más grandes del Estado español -Santander, BBVA, Caixa Bank, Popular y Sabadell- cerraron 2013 con un beneficio de 7.674 millones; de 9.756 millones en 2014, y tan sólo en el primer semestre de 2015, ya rondan los 8.000 millones de euros de beneficio. Cabe recordar, sin embargo, que desde 2008 las administraciones públicas han transferido cerca de 165.000 millones de euros a las entidades financieras.

El informe sobre «Emergencia habitacional en el Estado español», del Observatorio DESC y la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, ponía de manifiesto que algunas de las entidades que más desahucian son precisamente las que han concentrado la mayor parte de las ayudas públicas y han obtenido mayores beneficios.

Este diagnóstico puede extenderse también a las empresas de suministro energético. Durante 2013, el oligopolio eléctrico que opera en España obtuvo beneficios superiores a los 7.600 millones de euros, el doble que el de las eléctricas europeas.

II

El artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece 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. Este derecho de toda persona a disfrutar de un nivel de vida digno y adecuado se desarrolla, además, en el artículo 11 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), suscrito por España, y que comprende el acceso a alimentación, vestido, vivienda y, en definitiva, a la mejora continua de las condiciones de existencia.

Por su parte, la observación general número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, debe contener el acceso a recursos naturales y comunes, a agua potable y energía para la cocina, calefacción y luz. A su vez, el derecho al agua y al saneamiento son reconocidos por la observación general número 15, mientras que la número 7 incorpora como contenido del derecho a la vivienda la protección contra los desahucios forzosos y la obligación de los poderes públicos a garantizar el adecuado realojamiento de las personas sin recursos afectadas por un desahucio.

En el cumplimiento de estas obligaciones, los poderes públicos deben observar y realizar todos los esfuerzos necesarios, hasta el máximo de recursos disponibles, para satisfacer estos derechos, otorgando prioridad a los colectivos más vulnerables, y que deben asegurarse no solamente ante la Administración, sino también ante los abusos que puedan cometer los particulares.

En lo referente al ordenamiento jurídico estatal, el artículo 47 de la Constitución española establece que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada», exhortando a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Es precisamente el interés general el que motiva el artículo 128.1 de la Constitución, que subordina al mismo toda la riqueza del país, en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad. Por su parte, el artículo 148.1.3.^a establece que las comunidades autónomas tienen competencia exclusiva en materia de vivienda, que en todo caso viene limitada por los títulos competenciales 149.1.11.^a y 149.1.13.^a.

El artículo 10.1.2 del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia le confiere a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la competencia exclusiva en materia de vivienda. Por su parte, el artículo 10.2 del EARM, después de su reforma de 1994, le confiere a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la competencia de desarrollo y ejecución en materia de consumo «de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general y la política monetaria del Estado, las bases y coordinación general de la sanidad, en los términos de lo dispuesto en los artículos 38, 131, y en los números 11, 13 y 16 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución». Si bien esta competencia de consumo no es asumida como competencia exclusiva por el EARM, la competencia de desarrollo y ejecución en materia de consumo permitiría un procedimiento extrajudicial para la resolución de las situaciones de sobreendeudamiento en tanto en cuanto no entraña nuevas obligaciones civiles o mercantiles y no consiste en un sistema de arbitraje.

Estimamos posible que una ley dictada por la Asamblea Regional de Murcia, en aplicación de la competencia exclusiva en materia de vivienda y de la competencia exclusiva en materia de protección de consumidores y usuarios, que en ningún caso ha de implicar la instauración de nuevas obligaciones civiles o mercantiles ni sistemas de arbitraje, pueda regular procedimientos de mediación extrajudicial de resolución de conflictos de consumo en materia de crédito o préstamo hipotecario, y un procedimiento extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento que se entiende como mero procedimiento de mediación.



www.civil-mercantil.com

III

En el presente texto se establece un sistema de aprovechamiento de la vivienda que compagina, por un lado, el cumplimiento de la función social de la vivienda, previendo y minimizando al máximo los procedimientos de ejecución hipotecaria y los desahucios; del otro lado, porque lo hace cubriendo la potencial generación de riqueza que se desprende de la propiedad de los bienes inmuebles, condicionando su uso en los casos en los que la alternativa es, simplemente, el desaprovechamiento de la vivienda, el no uso.

La publicación de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda de la Región de Murcia, si bien supuso un avance significativo en nuestra Comunidad Autónoma, pues no existía regulación específica alguna en materia de vivienda, no respondió a los efectos creados por la prolongada crisis que vivimos, y por tanto, no contribuyó a aliviar la situación de miles de familias en nuestra Región que, en riesgo de exclusión social por razón del desempleo creciente, han perdido su vivienda habitual o están en serio peligro de perderla.

Con la presente reforma se pretende responder, dentro de las competencias exclusivas que tenemos atribuidas por nuestro Estatuto de Autonomía, a esta situación de emergencia social atendiendo de forma global el grave fenómeno de los desahucios, introduciendo nuevos principios rectores así como incorporando medidas de adhesión voluntaria que establezcan obligaciones expresas a los llamados grandes tenedores de vivienda, esto es, 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.

Estas entidades, poseedoras en este momento miles de viviendas vacías no destinadas al fin social de la propiedad, deben seguir haciendo esfuerzo para tener en cuenta en su proceder en estos casos la gravedad de las situaciones en las que se encuentran estas familias, determinándose en el presente texto legal las obligaciones precisas para que previa a la adquisición de viviendas derivadas de operaciones como la dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre vivienda habitual o antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, los adquirentes grandes tenedores de viviendas que se hayan adherido a un Convenio Regional, ofrezcan a los afectados una propuesta de alquiler social. Es preciso recordar los datos relativos al número de viviendas vacías en la Región de Murcia: 129.117 según el último Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Incluimos en esta reforma un procedimiento extrajudicial para la resolución de estas situaciones, pues la prevención desde la atención precisa e inmediata en estos casos puede evitar la agravación de los casos en los que se ve comprometida la vivienda habitual de personas o familias, para lo cual se dotará de mayor contenido al Servicio de Orientación e Intermediación Hipotecaria creado por esta ley, dando participación a las asociaciones y plataformas que defienden el derecho a la vivienda, consumidores y todos aquellos actores interesados en la solución de estos problemas con la creación de las comisiones de sobreendeudamiento.

Por otra parte, las disposiciones de ámbito estatal dictadas al amparo del título competencial, entre otros, el artículo 149.1.13, que le atribuye la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación general de la actividad económica, como la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, modificada parcialmente por el artículo 3 del Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, deben ser tenidas en cuenta en la redacción y



www.civil-mercantil.com

desarrollo de esta ley, si bien es cierto que en el marco de las competencias autonómicas exclusivas se establece un amplio margen para la presente regulación.

Finalmente, se modifican con esta reforma algunos preceptos concretos de la Ley 4/1996, reguladora del Estatuto de Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia, en el sentido de ampliar el ámbito de aplicación y el catálogo de sanciones, concretamente en materia de vivienda.

Artículo Primero. *Modificación de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.*

Los artículos de la Ley 6/2015, de la Vivienda de la Región de Murcia, se modifican en los siguientes términos:

Uno. Se añaden dos nuevos apartados 8.º y 9.º a la letra a) del artículo 4, con la siguiente redacción:

«8.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.

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

Dos. Se añaden los apartados 6.º y 7.º a la letra c) del artículo 4, con la siguiente redacción:

«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.»

Tres. Se añade un apartado 3 al artículo 5, con la siguiente redacción:

«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.»

Cuatro. Se modifica la denominación del título V que pasa a llamarse «De la política de protección pública de la vivienda y de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética».

Cinco. Se crea la sección primera del título V denominada «De la política de protección pública de vivienda», que engloba de los artículo 52 a 59, ambos incluidos.

Seis. Se modifica el artículo 52 que pasa a denominarse «Protección social de los deudores hipotecarios», que quedará redactado de la siguiente manera:



www.civil-mercantil.com

«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 al Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la 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.»

Siete. Se modifica el artículo 53 que quedará redactado de la siguiente manera:

«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 mediante la celebración de convenios en los que se establecerán el contenido, alcance, procedimientos y características de la mutua colaboración para la programación, planificación, impulso, ejecución, seguimiento y control de la política de vivienda en la Región de Murcia, especialmente en lo relativo a la aplicación efectiva de las medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.»

Ocho. Se modifica el artículo 55 que pasa a denominarse «Coordinación y colaboración específica en supuestos de ejecución hipotecaria y pobreza energética», y que quedará redactado de la siguiente manera:

«Artículo 55. *Coordinación y colaboración específica en supuestos de ejecución hipotecaria y pobreza energética.*

El Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda de la Comunidad Autónoma coordinará su actuación con las oficinas de los ayuntamientos que cumplen esta misma función y con el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para convenir cuantas actuaciones puedan redundar en beneficio del ejecutado hipotecario, 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 habitual y la pobreza energética en los supuestos que se contemplan en la normativa vigente.»

Nueve. Se crea la sección segunda del título V denominada «Medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética».

Diez. Se añade un nuevo artículo, 59 bis, que queda redactado de la siguiente manera:

«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



www.civil-mercantil.com

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.»

Once. Se añade un nuevo artículo 59 ter, que queda redactado de la siguiente manera:

«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 gestionados por comisiones de sobreendeudamiento, que actuarán con sujeción al procedimiento administrativo, con amplias facultades de decisión, incluida la capacidad de establecer un plan de pagos o un plan de reestructuración de la deuda. Las resoluciones de las comisiones de sobreendeudamiento serán creadas y se registrarán por el correspondiente desarrollo reglamentario de la presente ley y quedarán sujetas a la revisión del juez competente.

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 comisión de sobreendeudamiento, 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.»

Doce. Se añade un nuevo artículo 59 quáter que queda redactado de la siguiente manera:



www.civil-mercantil.com

«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 adquirente 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 adquirente, 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.

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



www.civil-mercantil.com

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. Las personas o unidades familiares que se acojan a un alquiler social deben solicitar su inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda. La denegación de la inscripción en el Registro por parte de la Administración o el hecho de causar baja por haber rechazado propuestas formuladas por la Administración exime al propietario de la obligación de mantener el contrato.

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, entendiéndose 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.»



www.civil-mercantil.com

Trece. Se crea nuevo artículo 59 quinquies que queda redactado de la siguiente manera:

«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.»

Catorce. Se crea nuevo artículo 59 sexies que queda redactado de la siguiente manera:

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



www.civil-mercantil.com

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.»

Quince. Se añade un nuevo artículo 59 septies que queda redactado de la siguiente manera:

«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.»

Dieciséis. Se modifica el artículo 62 y queda redactado de la siguiente manera:

«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.



www.civil-mercantil.com

En dicho Servicio se integra la Comisión de sobreendeudamiento a la que se refiere el artículo 59 ter 2, para el cumplimiento de las funciones que se recogen en el siguiente artículo.»

Diecisiete. Se añade un apartado 4 al artículo 64, con la siguiente redacción:

«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 Segundo. *Modificación de la Ley 4/1996, de 14 de junio, por la que se aprueba el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia.*

Uno. Se añaden dos apartados, 7 y 8, al artículo 2, con la siguiente redacción:

«7) Resolución extrajudicial de conflictos: cualquier procedimiento alternativo al jurisdiccional que permita poner fin a las controversias surgidas en el marco de una relación de consumo.

8) Pobreza energética: incapacidad de un hogar para satisfacer el mínimo de servicios energéticos y, de esta forma, garantizar las necesidades básicas teniendo en cuenta los factores personales, geográficos y materiales que concurren. Estos parámetros deben definirse por reglamento.»

Dos. Se añade un artículo, el 19 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 19 bis.

En situaciones de sobreendeudamiento derivado de relaciones de consumo, se establece un procedimiento de mediación al que se someterán las entidades adheridas al convenio que al efecto será redactado según lo establecido en el desarrollo reglamentario de esta ley y se sustanciará ante las comisiones de sobreendeudamiento reguladas por su legislación específica. Si las comisiones de sobreendeudamiento no alcanzan un acuerdo entre el consumidor y los acreedores, queda abierta la correspondiente vía judicial para hacer efectivo lo dispuesto por este código y la legislación complementaria.»

Tres. Se añaden dos letras, h) e i), al apartado 2 del artículo 34, con la siguiente redacción:

«h) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que el artículo 59 quáter de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética lo requiera.



www.civil-mercantil.com

i) Incumplir en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social los requisitos establecidos por la definición del alquiler social del artículo 59 quáter 7 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.»

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. *Obligación de ofrecer un alquiler social.*

1. En todos los procedimientos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de la presente ley, y que tengan por objeto viviendas propiedad de las personas jurídicas adheridas al convenio regional con grandes tenedores de viviendas a las que se refieren los números 1 y 2 del artículo 59 quáter 2 de la Ley 6/2015, de Vivienda de la Región de Murcia, el demandante o ejecutante tiene la obligación de ofrecer, antes de adquirir el dominio de la vivienda, un alquiler social en los términos establecidos por el artículo 59 quáter.

2. En los casos de procedimientos de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de la presente ley y que no estén incluidos en el supuesto al que se refiere el apartado 1, son de aplicación las medidas establecidas por el artículo 59 quáter 6.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Plazo para los mecanismos de garantía del realojamiento adecuado.*

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia debe proponer a la Administración local, en un plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, los mecanismos para garantizar el realojamiento adecuado regulado por el artículo 59 quáter 6 de la Ley 6/2015, de Vivienda de la Región de Murcia.

Segunda. *Fijación de coeficientes de ponderación de ingresos familiares.*

El Gobierno elaborará y aprobará, en el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, los documentos en el que se contengan los coeficientes que ponderen los ingresos familiares para la determinación de las situaciones de riesgo de exclusión residencial. Dicho coeficientes se actualizarán anualmente.

Tercera. *Desarrollo reglamentario.*

El Gobierno, en el plazo de tres meses desde la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de esta Ley, desarrollará mediante el correspondiente reglamento las previsiones incluidas en la presente respecto de los procedimientos de mediación en ella previstos, los contenidos mínimos obligatorios de los convenios entre administraciones públicas y empresas suministradoras de agua, electricidad y gas, el convenio regional de adhesión con los grandes tenedores de vivienda, así como respecto de la creación y funcionamiento de las comisiones de sobreendeudamiento a las que se refiere el nuevo artículo 59 ter de la Ley 6/2015, de Vivienda de la Región de Murcia, las cuales deberán estar integradas en el servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria regulado en los artículos 62 y 63 del mismo texto legal y en las que en cualquier caso habrá representación de la Plataforma de Afectados por la

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

Hipoteca, empresas suministradoras de servicios básicos, organizaciones de consumidores, y otros agentes sociales interesados en la lucha contra la pobreza energética, junto al resto de entidades relacionadas con el sector de la vivienda.

Cuarta. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el 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, a 10 de junio de 2016. El Presidente, Pedro Antonio Sánchez López