



Razones que aconsejan la tramitación de la proposición de ley por el Derecho a la Vivienda en la

Región de Murcia

A pesar del mandato que el artículo 47 de la Constitución hace sobre todos los poderes públicos, y a pesar de que tanto la propia Constitución, como el Estatuto de Autonomía otorgan competencias exclusivas a la CARM en materia de vivienda, carecemos de una normativa propia, como consecuencia de las acciones e inacciones del Gobierno regional, que pasamos a detallar.

Hasta 2015, la Asamblea Regional no aprobó la primera ley de vivienda, la 6/2015, que requería, para muchos de sus contenidos, de la aprobación de reglamentos que, aún a día de hoy siguen sin aprobarse por el Gobierno regional.

En 2016, la Asamblea Regional aprobó la ley 6/2016, re de reforma de la anterior, que mandataba al Gobierno la elaboración de sendos reglamentos en plazos de 3 y 6 meses, respectivamente que, a día de hoy, siguen sin desarrollarse.

En 2020, mediante sendos decretos, el Gobierno regional, procedió a reformar la ley 6/2015, sin aprobar ningún reglamento.

A día de hoy, la resultante es la ley 6/2015 de vivienda y de lucha contra la ocupación en la Región de Murcia, la cuál, consta de 69 artículos, de los cuáles, los siguientes: 2.3; - 5.1.a); - 5.1.c); 8.2; - 14.e) y f); - 15.f; - 17.3; - 24; 25.1; - 27; - 31.3; - 33.2; - 34.1; - 37.2; 40.1; - 44.3; - 48.1.c); -48.1.d); - 50.1.a) y g); - 50.2.a) y d); 54.2; - 59 bis 1 y 3; - 59 ter.4; - 59 quater.12; - 59 quinquies.3; - 59 sexies.1; - 60.3; - 61.i; - 64.2; - 68.2, (casi el 50% del articulado), hacen referencia a reglamentos que, a día de hoy, no han sido desarrollados, lo que convierte en inútil la existencia misma de la ley, que resulta inaplicable por la falta de actuación por parte del Gobierno regional.

La bajada de las cifras de desahucios en nuestra región, responde únicamente a las medidas de protección social puestas en vigor por el Gobierno de España.

En la actualidad, los bajos salarios y los elevados precios de la vivienda, impiden a muchísimas personas el acceso a un crédito hipotecario para la adquisición de vivienda. Los muy elevados precios del alquiler, provocados en parte, por la especulación, que los poderes públicos deberían impedir, según el artículo 47 de la CE, y la inexistencia de un Parque Público suficiente, están privando a muchísimas personas en nuestra Región de disfrutar del Derecho a una vivienda digna que la Constitución le otorga.

A la inacción del Gobierno regional en cuanto a su propia legislación, se une su negativa a aplicar la legislación estatal, con lo que el Derecho Humano a la vivienda en nuestra región queda exclusivamente en manos de un mercado movido exclusivamente por la avaricia de la especulación.

Todo esto, nos lleva a que tenga que ser la ciudadanía la intente paliar esta situación, mediante el único instrumento que la ley nos permite, que es la Iniciativa Legislativa Popular, en este caso proponiendo la Ley por el Derecho a la Vivienda en la Región de Murcia.

Texto de la ILP de la Ley por el Derecho a la vivienda en la Región de Murcia

Por la que se reforma la Ley 6/2015 de vivienda y lucha contra la ocupación de la región de Murcia

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 148 de la Constitución y el 10.2 del Estatuto de Autonomía otorgan a la CARM competencia exclusiva en materia de vivienda, sin embargo, no es hasta 2015, tras el rechazo de la Mesa de la Asamblea Regional a otra ILP promovida por la PAH, que se aprueba la ley 6/2015 de vivienda de la Región de Murcia, mucho más orientada a regular la actividad de construcción, que a garantizar ese Derecho de la ciudadanía de esta región.

Tras las elecciones de 2015, se produce un cambio en el gobierno de la CARM, que pasa de ser de mayoría absoluta de un solo partido, al primer gobierno de coalición. Es en esa legislatura que la Asamblea Regional aprueba la ley 10/2016 de reforma de la ley 6/2015, introduciendo medidas tendentes a paliar los graves efectos de la crisis en unidades de convivencia caídas en vulnerabilidad como consecuencia de la crisis. Esta ley, jamás ha llegado a aplicarse, dado que, aunque la misma establecía plazos de 3 y 6 meses para la aprobación de sus reglamentos, éstos, jamás se desarrollaron, por la insumisión de los sucesivos gobiernos autonómicos al cumplimiento de la misma, y por tanto de la Constitución, a pesar de los requerimientos reiterados de la Asamblea Regional, así como del Defensor del Pueblo.

Con posterioridad a esa fecha, la ley se ha modificado en 2 ocasiones, con sendos decretos en el año 2020 amparados en la pandemia, cuya urgencia, vistos sus contenidos, no parece justificada, pero que fueron utilizados para eliminar una buena parte del contenido progresista introducido por la 10/2016, para deshacerse de parte del escaso Parque Público de Vivienda, así como para introducir elementos totalmente ajenos al Derecho a la Vivienda, como la denominada “lucha contra la ocupación”. En el primero de dichos decretos, se llegaba incluso a eliminar el Registro de demandantes de Vivienda.

El resultante de estos decretos, no es otro que la Ley 6/2015 de Vivienda y lucha contra la ocupación en la Región de Murcia, que elimina medidas que suponían avances importantes en el Derecho a la Vivienda. Además, la Asamblea Regional, aprobó la Ley 3/2022, de 24 de mayo, por el que se establecen medidas de lucha contra la ocupación de las viviendas en la Región de Murcia, lo resta aún más sentido (si alguna vez lo ha tenido) a que se incluya es concepto, tanto en la denominación, como en el contenido de la ley de vivienda.

La Constitución en su artículo 96.1 establece las obligaciones en materia de Tratados internacionales, en relación con los cuales, es necesario considerar que, en 1976, España ratificó el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el BOE del 30/4/1977, y posteriormente, en 2010, su Protocolo Facultativo, publicado en el BOE del 25/2/2013. Ambos tratados incrementan el compromiso y las obligaciones de España en relación con tales Derechos, entre los que se encuentra el de acceso a la vivienda. El artículo 12 Tres del Estatuto de autonomía señala la obligación de la CARM, de dar cumplimiento, dentro de su territorio, a los Tratados Internacionales suscritos por España. A pesar de esto, la ley 6/2015 incluye aspectos rechazados por el Comité DESC de Naciones Unidas, como el sancionar a quienes han ocupado ilegalmente una vivienda. Entre otras, estos compromisos implican la prohibición de cualquier desalojo forzoso a personas vulnerables, a las que no se facilite alternativa habitacional.

Esta ley, consta de 74 artículos, de los cuales, 33 citan y remiten al desarrollo reglamentario para su aplicación, pues bien, a pesar de que la ley inicial es de 2015, se reforma en 2016, y las urgencias de 2020, a día de hoy en el último tramo de 2024, siguen sin publicarse dichos reglamentos, inhabilitando aun más si cabe esta ley.

La subida meteórica y permitida de los precios del alquiler y de compra de vivienda, unida a la ausencia de Parque Público, y a la existencia de más de 100.000 viviendas vacías en la región según datos del INE, son la máxima evidencia tanto del fracaso de las políticas de vivienda aplicadas, como del incumplimiento

voluntario, por parte de los poderes públicos del artículo 47 de la CE y de los compromisos internacionales asumidos por España en materia de Derechos Humanos. Otra evidencia de esto, es la decisión de no aplicar los contenidos de la ley estatal 12/2023 por el Derecho a la Vivienda, que podría aliviar los precios de alquiler que pagan las familias murcianas.

La falta de actuación, tanto de la Asamblea como del Gobierno regionales, así como la dificultad creciente de la ciudadanía de la Región de Murcia para el acceso a la vivienda digna y adecuada que la Constitución les garantiza, es lo que lleva a esta misma ciudadanía a proponer esta Iniciativa Legislativa Popular, al amparo de la ley 9/84.

Parte dispositiva

Artículo 1.- Denominación de la ley:

1. La ley 6/2015 de vivienda y lucha contra la ocupación pasa a denominarse “Ley 6/2015 por el Derecho a la Vivienda de las murcianas y murcianos”.
2. En coherencia con el punto anterior, se suprimen de la presente ley todos y cada una de los artículos, conceptos, contenidos y referencias ligados directa o indirectamente a la “lucha contra la ocupación”. Especialmente, el punto g) del artículo 48, por ser contrario además, a los dictámenes del Comité DESC de la ONU. También se suprimen los artículos 53 bis, 55, en relación con la ocupación, y todas las demás referencias a la misma.

Artículo 2.- Parques Públicos de Vivienda. -

Ninguna Vivienda que forme parte de algún Parque Público, regional o municipal, o de promoción pública o social, podrán ser privatizadas, de ninguna forma. Se suprimen en consecuencia, el punto 2 del artículo 41, así como el artículo 42.

Artículo 3.- Recuperación del Registro de demandantes de Vivienda. -

- a) Se recupera el artículo 33 de la ley original con el siguiente tenor literal:

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

2. Reglamentariamente se establecerá el régimen de la inscripción y del funcionamiento del Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia. Dicho reglamento, estará en vigor en un plazo máximo de 3 meses.

b) Se establecerá un mecanismo automático de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda, mediante la interconexión de los registros de demandantes ya inscritos o que se inscriban en cada ayuntamiento, al objeto de crear un Registro Único Regional de demandantes, independiente del de cada ayuntamiento, para conocer las necesidades de vivienda pública en cada municipio así como a nivel regional.

Artículo 4.- Recuperación del requisito de inscripción en el Registro de demandantes de vivienda.

Se reincorpora a la ley el punto 8 del artículo 59 quáter, suprimido en 2020 cuyo tenor literal es: “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.”

Artículo 5.- De recuperación del artículo 49 de la ley original sobre derechos de la Administración en la transmisión de las viviendas de promoción pública o social, en su tenor literal:

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

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

3. A tal fin la Consejería competente en materia de Vivienda, establecerá los controles administrativos necesarios para el ejercicio de este derecho.

Artículo 6.- De recuperación de los puntos 3, 4, 5 y 6 del artículo 56 de la ley original, en su tenor literal:

3. El sistema será gestionado por una red de intermediación social, que estará integrado por administraciones públicas, entidades sin ánimo de lucro o agentes vinculados con la vivienda que se ciñan a las condiciones y al sistema de control que debe establecerse por reglamento.

4. El departamento competente en materia de vivienda establecerá un sistema voluntario de obtención de viviendas privadas, en especial las desocupadas, para ponerlas en alquiler, mediante la cesión de dichas viviendas por los propietarios a la Administración pública a cambio de garantizar su mantenimiento y el cobro de los alquileres.

5. Las viviendas obtenidas por los sistemas a que se refiere el presente artículo podrán ser ofrecidas asimismo a personas de la tercera edad o a aquellas personas que presenten minusvalías o discapacidad sobrevinida en el caso de que sus viviendas no se adapten a sus condiciones físicas o económicas.

6. La adjudicación de las viviendas del sistema de mediación y del sistema de cesión establecerá un procedimiento específico que se regulará por reglamento.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a las contenidas en la presente ley.

Disposición transitoria

Única. – Al objeto de no perjudicar la ciudadanía, mientras no se **aprueban** y publican os correspondientes reglamentos de desarrollo de los derechos reconocidos en esta ley, las personas demandantes de vivienda pública generarán **expectativas de derecho**, indemnizables, en el supuesto de que la publicación y entrada en vigor de los mismos supere los plazos previstos en la presente ley. La cantidad de indemnización, será de 300€ por cada mes o fracción de demora que supere los plazos previstos para cada reglamento.

Disposiciones finales

Primera. – a) Con el fin de garantizar la igualdad, así como de mejorar al máximo las garantías de las murcianas y murcianos en su Derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, serán de aplicación, en condición de derecho supletorio todas aquellas normas de carácter estatal que mejoren las establecidas en la legislación autonómica, incluida la ley 12/23 de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda.

b) En relación con la citada ley 12/23 por el Derecho a la Vivienda, corresponderá a los ayuntamientos afectados la declaración de zonas tensionadas de alquiler.

Segunda. – La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BORM.

