

## I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

### 1. DISPOSICIONES GENERALES

Consejo de Gobierno

**3488 Decreto n.º 99/2021 de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia.**

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda es una responsabilidad compartida por todos los poderes del Estado. El Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia en su artículo 10 Uno 2, otorga competencias exclusivas en materia de urbanismo y vivienda a los poderes públicos regionales, lo que permite el desarrollo de una política de vivienda que, en sinergia con la política estatal, contribuye a garantizar el acceso a una vivienda digna.

La Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia y la Ley 2/2020, de 27 de julio, de mitigación del impacto socioeconómico del Covid-19 en el área de vivienda e infraestructuras, establecen la base legal para el desarrollo de la normativa regional en materia de vivienda. La citada Ley enumera entre sus principios rectores, la promoción e impulso de las acciones necesarias para que todos los ciudadanos de la Región de Murcia tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente los que tengan mayor dificultad económica y los grupos de población con características sociales o circunstancias específicas que los hacen más vulnerables. Asimismo, la Ley 6/2015 señala, entre las competencias de la Comunidad Autónoma de la Región Murcia, el desarrollo de una política propia en materia de vivienda que incluye, entre otras facultades, la potestad reglamentaria en materia de vivienda protegida y la regulación de los requisitos para acceder a este tipo de viviendas, las limitaciones de uso, destino y facultad de disponer y, si las hubiere, las ayudas públicas que se pudieran otorgar. La misma disposición legal, en su Título III, recoge lo relativo al régimen de viviendas protegidas.

La regulación de la vivienda protegida en la Región de Murcia ha estado vinculada a la regulación de los planes regionales de vivienda lo que implica, de facto, otorgar una vigencia limitada en el tiempo al régimen legal correspondiente y resultando, de alguna manera, unida al régimen coyuntural de ayudas públicas que pudieran destinarse a este tipo de actuaciones.

Criterios de seguridad jurídica recomiendan extraer el régimen jurídico de la vivienda protegida de normativas de claro carácter coyuntural, habida cuenta de la necesidad de construcción de este tipo de viviendas en la Región, no solo por la demanda social, sino también, porque la normativa urbanística regional establece una reserva de suelo para la construcción de este tipo de vivienda.

En este contexto, el presente decreto regula la vivienda protegida de promoción privada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, definiendo la tipología, el régimen, usos, precios de venta y renta, condiciones y requisitos para la ocupación y acceso, así como las limitaciones a la libre disposición mientras dure la protección de las viviendas.

El decreto se estructura en 27 artículos distribuidos en 3 títulos; 1 disposición adicional; 2 disposiciones transitorias; 1 derogatoria y 4 disposiciones finales.

El Título Preliminar determina el objeto, el ámbito de aplicación y las definiciones propias de este decreto.

El Título I, recoge las disposiciones relativas al régimen de vivienda protegida de promoción privada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, dividido en dos capítulos que establecen las disposiciones generales y el régimen legal de este tipo de vivienda protegida.

El Título II regula el procedimiento de calificación y los contratos, estructurado en dos capítulos, introduciendo la tramitación electrónica del procedimiento, en caso necesario a través del funcionario habilitado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y para aquellos no obligados, la presentación semipresencial en aras de la reducción de cargas administrativas, simplificación y agilización de la gestión.

La disposición adicional hace referencia a la asimilación de las viviendas calificadas protegidas a las viviendas de protección pública.

Las disposiciones transitorias determinan la normativa aplicable a los expedientes de calificación definitiva reconocidos al amparo de la normativa anterior y la determinación del precio de las viviendas protegidas.

La disposición derogatoria única establece las normas que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente decreto.

Las disposiciones finales recogen los supuestos de determinación y actualización de los precios; las especificidades aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen especial; la normativa aplicable y la entrada en vigor del decreto.

El Decreto del Presidente n.º 34/2021, de 3 de abril, de reorganización de la Administración Regional atribuye, en su artículo 10, a la Consejería de Fomento e Infraestructuras la propuesta, desarrollo y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno, entre otras materias, en vivienda.

En la tramitación de esta norma se han sustanciado los trámites de información y audiencia pública, en el portal de participación ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, durante un período de 15 días naturales (artículo 133.2 de la Ley 39/2015; artículo 53 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia y artículo 30 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de Transparencia y Participación Ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia). El trámite de audiencia se publicó en el BORM n.º 113, de 18 de mayo de 2019.

Asimismo, se ha dado audiencia a las organizaciones y asociaciones más representativas, en particular a la Federación Regional de Empresarios de la Construcción de Murcia (FRECOM); la Asociación de Promotores de la Región de Murcia (APIRM); el Colegio Notarial de Murcia; el Colegio de Registradores de la Propiedad; el Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia; el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Murcia; el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia; el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Murcia y la Federación de Municipios de la Región de Murcia (FMRM).

La presente norma ha sido sometida a consulta del Consejo de Vivienda de la Región de Murcia en tanto órgano colaborador de la administración regional para facilitar la coordinación entre los distintos agentes relacionados con el sector de la vivienda y el estudio y análisis de la evolución del mismo en la Región de Murcia.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento e Infraestructuras, de acuerdo el Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, de acuerdo con el Consejo Jurídico de la Región de Murcia y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 13 de mayo de 2021,

**Dispongo:**

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

**Artículo 1. Objeto, ámbito de aplicación y régimen jurídico.**

1. El objeto de este decreto es la regulación de la vivienda protegida de promoción privada en el ámbito territorial de la Región de Murcia.

2. En el marco de lo establecido en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia, la vivienda protegida de promoción privada se regulará por lo establecido en este decreto y supletoriamente por la normativa que resulte de aplicación.

**Artículo 2. Definiciones.**

1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la Ley 6/2015, de 24 de marzo (Título III, Capítulos I y II sección 1.ª), en el presente decreto y demás normativa de aplicación. Todo ello con independencia de que provengan de actuaciones de nueva construcción, de rehabilitación, se trate de viviendas en proceso de construcción o ya construidas, que tuvieran previamente la condición de viviendas libres o de que obtengan o no financiación pública.

2. Tendrán la consideración de viviendas de promoción privada, las promovidas por una persona física o jurídica de naturaleza privada en cualquiera de las modalidades de promoción previstas en este decreto.

3. Tendrán la consideración de vivienda protegida de nueva construcción, la calificada como tal por reunir los requisitos de superficie, uso, calidad y precio establecidos por este decreto y demás disposiciones que sean de aplicación.

A los efectos de este decreto, se asimilarán a las viviendas protegidas de nueva construcción, las viviendas que procedan de la rehabilitación de edificios o estén ya construidas y tengan previamente la condición de libres, siempre que reúnan los requisitos exigidos para ello.

4. Tendrá la consideración de unidad familiar o de convivencia, el conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente con vocación de estabilidad, independientemente de la relación existente entre todas ellas.

TITULO I

VIVIENDA PROTEGIDA DE PROMOCIÓN PRIVADA

**Capítulo I**

**Disposiciones generales**

**Artículo 3. Clasificación de las viviendas protegidas.**

Las viviendas protegidas de promoción privada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se clasifican en función de su régimen de uso y de la renta de sus destinatarios, siéndoles de aplicación lo siguiente:

1. Por lo que respecta al régimen de uso, se clasifican en vivienda protegida para venta, para uso propio o para arrendamiento con o sin opción de compra.

2. Por lo que respecta a la renta de las personas destinatarias, se clasifican atendiendo a los siguientes regímenes:

a) Régimen general: se podrán calificar en este régimen las viviendas protegidas destinadas a personas cuya unidad familiar o de convivencia disponga de unos ingresos máximos de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM).

b) Régimen especial: se podrán calificar en este régimen, las viviendas protegidas destinadas a personas cuya unidad familiar o de convivencia disponga de unos ingresos máximos de 2,5 veces el IPREM.

#### **Artículo 4. Vivienda sostenible.**

Las viviendas protegidas podrán promoverse para fomentar la denominada vivienda sostenible, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de los contaminantes; un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen; así como mediante la aplicación de innovaciones tecnológicas de toda índole.

#### **Artículo 5. Ingresos familiares.**

1. Los ingresos de la unidad familiar o de convivencia, determinantes del derecho de acceso a una vivienda protegida, se calcularán de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general sumada a la base imponible del ahorro, reguladas en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes a los datos fiscales relativos al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior a la firma del contrato de compraventa, adjudicación, arrendamiento o en su caso, escritura pública de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el periodo al que se refieran los ingresos evaluados, referido a 14 pagas.

b) Los ingresos familiares máximos vendrán referidos a los ingresos familiares ponderados que se determinarán aplicando los siguientes coeficientes multiplicadores:

Unidad de convivencia	Coficiente
Unidad de convivencia de 1 a 3 personas.	0,75
Unidad de convivencia de 4 o más personas.	0,70
Familias numerosas de carácter general	
Familias numerosas de carácter especial.	0,60 0,60
Unidades de convivencia en las que haya una o más personas con parálisis cerebral o con enfermedad mental o con discapacidad intelectual o del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento (33%).	
Unidades de convivencia en las que haya una o más personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento (65%).	

c) Los ingresos familiares mínimos deberán superar una vez el IPREM.

2. Cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar o de convivencia.

#### **Artículo 6. Requisitos de acceso a la vivienda.**

1. Con carácter general, el acceso a la vivienda protegida será en propiedad o en arrendamiento.

2. Para acceder en primera transmisión a viviendas protegidas se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora individual o arrendataria no supere el límite máximo de ingresos familiares establecidos para cada régimen de vivienda y cumpla los requisitos recogidos en este decreto.

b) Que las personas adquirentes, adjudicatarias, promotoras individuales para uso propio y las arrendatarias, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda en la misma localidad y en caso de que lo sean, que la vivienda resulte inadecuada para sus circunstancias personales o familiares. Se entiende que las viviendas son inadecuadas en los siguientes supuestos:

1.º) Situaciones de dependencia o discapacidad reconocidas oficialmente, con un grado reconocido igual o superior al 33 por ciento (33%), producidas con posterioridad a la adquisición de la vivienda.

2.º) Situaciones catastróficas.

3.º) Situaciones de violencia de género o de víctima de terrorismo.

4.º) Familias numerosas que adquieran una vivienda mayor por incremento del número de hijos.

#### **Artículo 7. Destino de la vivienda.**

Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que la persona titular o cualquier miembro de la unidad familiar o de convivencia ejerza en la vivienda una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial, sin perjuicio de la necesidad de obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas para ello.

A estos efectos, la vivienda se considerará domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

#### **Artículo 8. Superficies de viviendas y sus anejos.**

1. Podrán ser calificadas como viviendas protegidas para venta, uso propio o arrendamiento, con o sin opción de compra, aquellas que tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, pudiendo alcanzar los 120, cuando las personas destinatarias pertenezcan a una de las siguientes unidades familiares o de convivencia: familias numerosas o aquellas integradas por alguna persona con discapacidad o dependientes, de acuerdo a lo recogido en el artículo 5.1 b.

En caso de familias numerosas de carácter especial compuestas por cinco hijos/as la vivienda podrá alcanzar 150 metros cuadrados útiles, pudiendo

sumar diez metros cuadrados útiles adicionales por cada hijo/a que supere dicho número. Las mujeres embarazadas podrán alegar su situación si el futuro parto supone un cambio en la categoría de la familia.

Excepcionalmente, podrán ser destinatarios de las anteriores viviendas quienes no ostenten dicha condición, cuando resulte acreditado que no existe demanda de las citadas unidades familiares o de convivencia. A estos efectos, la promotora deberá:

a) Exponer la oferta, durante un periodo de tres meses, en el correspondiente tablón de anuncios en la sede del órgano competente en materia de familia numerosa, discapacidad o dependencia que expedirá el correspondiente certificado al efecto.

b) Remitir a la Dirección General competente en materia de vivienda, una copia del anuncio expuesto en el mencionado tablón, a efectos de su envío a las federaciones o confederaciones de las asociaciones de discapacidad con presencia en el ámbito territorial de la Región de Murcia que así lo soliciten.

2. En las promociones de viviendas de nueva construcción para venta o promoción para uso propio, será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero cuando estos figuren en el proyecto o las ordenanzas municipales exijan su dotación. Dicha vinculación debe constar en el proyecto y en el Registro de la Propiedad salvo en caso de expresa renuncia por el comprador a la plaza de garaje y/o trastero, previa a la obtención de la calificación definitiva. En ningún caso tendrán la consideración de local comercial.

A efectos del cálculo del precio máximo de los citados anejos, vinculados o no a las viviendas protegidas, la superficie útil máxima computable será de 25 metros cuadrados para el garaje o anejo y de 8 metros cuadrados para el trastero, con independencia de que su superficie útil real sea superior.

### 3. Superficies de vivienda:

a) Se entiende por superficie cerrada de la vivienda, la superficie medida en proyección horizontal, limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, excluyendo los huecos mayores de un metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

b) Se entiende por superficie construida de la vivienda, la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores cubiertos de propiedad privada y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones.

c) Se entiende por superficie útil de la vivienda la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de todos sus cerramientos. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores cubiertos de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendederos, balcones u otros. El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores, se verá limitado al 10 por 100 de la superficie útil interior de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie útil de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Todas las terrazas, tendederos, balcones u otros espacios exteriores de la vivienda deberán tener la misma consideración en cuanto a su uso, bien sea éste privativo o común.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

d) El cómputo de las superficies de vivienda establecidas en los dos puntos anteriores del presente apartado, no podrán superar en ningún caso la superficie construida o útil máxima establecida para el tipo de vivienda protegida de que se trate en cada caso.

#### 4. Superficies de garaje:

a) Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

b) Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

c) Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje en superficie o en porche, no cerrada lateralmente en todos sus lados, aquella que ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

d) Se entiende por superficie útil de plaza de garaje en superficie o en porche, no cerrada lateralmente en todos sus lados, aquella que ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza.

#### 5. Superficies de trastero y de instalaciones complementarias:

a) Se entiende por superficie construida de trastero y de instalaciones complementarias, la constituida por su respectiva superficie cerrada, más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias exclusivamente para su correcto uso y funcionamiento.

b) Se entiende por superficie útil de trastero y de instalaciones complementarias, la del suelo del mismo, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

#### 6. Superficies de locales:

a) Se entiende por superficie construida de local, la constituida por su superficie cerrada más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos comunes de acceso si los tuviera.

b) Se entiende por superficie útil de local, la del suelo del mismo cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

#### **Artículo 9. Ordenación técnica.**

Las viviendas protegidas cumplirán lo dispuesto por la normativa estatal y autonómica en materia de edificación vigente desde la fecha de la solicitud de calificación provisional. La referencia en construcción es el Código Técnico de Edificación vigente.

#### **Artículo 10. Personas promotoras.**

Podrán ser promotoras de las viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas privadas (en adelante la promotora) que directa o indirectamente decidan, impulsen, programen y financien, con medios propios o ajenos, la construcción, reforma o rehabilitación de las viviendas.

Son promotoras para uso propio las personas físicas, individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socias o partícipes resulten personas adjudicatarias o arrendatarias de las viviendas que decidan, impulsen, programen y financien, con medios propios o ajenos, la construcción, reforma o rehabilitación, directa o indirectamente, de una vivienda protegida, destinada a satisfacer su necesidad de vivienda.

## **Capítulo II**

### **Régimen legal**

#### **Artículo 11. Duración del régimen legal de protección.**

1. El régimen de protección de las viviendas protegidas tendrá una duración de diez años computados a partir de la fecha de su calificación definitiva excepto que, por la Consejería competente en materia de vivienda, se autorice el cambio de uso o se ejercite la opción de compra a que se refiere el apartado siguiente.

2. En caso de arrendamiento con opción de compra, la persona arrendataria podrá ejercer esta opción en cualquier momento, siempre atendiendo a la limitación del plazo de 10 años de duración del régimen de protección.

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

4. Las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán por las siguientes causas:

a) El mero transcurso del plazo a que se refiere el número 1 de este artículo, sin que sea necesaria ninguna declaración especial al efecto.

b) La descalificación, a petición de la persona titular de la propiedad, que se podrá solicitar durante la vigencia del régimen legal de protección, una vez transcurrido el plazo y las condiciones establecidas en el artículo 12.

No podrán ser objeto de descalificación las viviendas protegidas calificadas expresamente para arrendamiento mientras mantengan dicho régimen de uso.



c) La descalificación como sanción impuesta a través del correspondiente procedimiento sancionador de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo y demás normativa aplicable.

5. La protección se extenderá a:

a) Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda cuya superficie útil no exceda del 40 por 100 de la superficie útil total. Estos locales de negocio deberán ubicarse en la promoción en plantas completas y distintas a las que se destinen a viviendas, de modo que no sea factible su unión física con viviendas medianeras. Su venta y alquiler serán libres.

b) Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anejos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No podrá cobrarse precio alguno a la persona adquirente por tales anejos o dependencias, reputándose que su coste de construcción queda incluido en el precio de la vivienda y anejos.

6. Una vez extinguida la protección, las viviendas y elementos complementarios, quedarán sometidos al régimen establecido por la legislación común.

#### **Artículo 12. Descalificación de vivienda protegida a petición de la persona titular de la propiedad.**

Transcurridos cinco años, contados a partir de la fecha de calificación definitiva, la persona titular de la propiedad podrá solicitar la descalificación de la vivienda. La Consejería competente en materia de vivienda podrá conceder la descalificación siempre que no se deriven perjuicios para terceros y previo reintegro del importe de las bonificaciones tributarias y de otro tipo con los intereses legales correspondientes.

#### **Artículo 13. Limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas protegidas.**

1. Las limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección vienen determinadas por:

a) La duración del periodo de protección a que se refiere el artículo 11.

b) El destino de la vivienda durante el periodo de protección. La vivienda deberá constituir el domicilio habitual y permanente de la persona titular de la propiedad o arrendataria. Deberá ser ocupada dentro del plazo de seis meses siguientes a la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o de adjudicación, o de la firma del contrato de arrendamiento, salvo en el caso de emigrantes que deberá ser ocupada dentro del plazo de tres meses siguientes a la fecha del retorno.

c) Las limitaciones de superficie y de precios de venta y renta de las viviendas a que se refiere este decreto.

2. No se exigirá autorización administrativa ni el cumplimiento de las condiciones generales, debiéndose respetar en todo caso el precio máximo legal de venta de la vivienda protegida, en los siguientes supuestos: segunda o posterior transmisión de viviendas mediante subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo; dación en pago a favor de la persona acreedora del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a favor de cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial.

3. Las limitaciones anteriores se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva, en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso propio y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad en el que se especificará la prohibición de disponer por nota marginal.

4. Para la transmisión por la promotora en caso de subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo, dación en pago a favor la persona acreedora del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial, incluidas sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, se requerirá comunicación previa a la Dirección General competente en materia de vivienda. Las nuevas personas titulares tendrán obligación de atenerse a las condiciones, plazos y precios de venta y renta máximos establecidos, subrogándose en derechos y obligaciones. La mencionada comunicación deberá quedar oportunamente acreditada en la correspondiente escritura de transmisión.

#### **Artículo 14. Derecho de adquisición preferente y de retracto.**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región 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, que se ejercerán de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo, con una vigencia de 4 años contados desde la fecha de la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de 60 días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique a la Consejería competente en materia de vivienda, de forma fehaciente, por la persona vendedora a la titular de derecho de tanteo, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias de la persona que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto, en igual plazo de cuatro años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiere hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de estas. En todo caso, la persona retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al/la comprador/a para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

2. La promotora hará constar esta limitación expresamente en las escrituras públicas de compraventa, adjudicación o de declaración de obra nueva y se inscribirá, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 15. Precio máximo de venta.**

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas y sus anejos, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones, se establecerá por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. El precio de venta de las viviendas protegidas no podrá en ningún caso superar el límite del precio máximo legal de venta al que se refiere el apartado anterior. Este límite deberá respetarse en caso de sustituciones o cambios de calidades, aun cuando hayan sido solicitadas por las personas adquirentes.

El precio de venta será el de la compraventa. En el supuesto de adjudicación o de promoción individual para uso propio, vendrá constituido por el valor de la edificación sumado al del suelo, que figure en la escritura de declaración de obra nueva, e incluirá el conjunto de los pagos que efectúe la promotora, la persona cooperativista o comunera imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo los gastos necesarios.

A estos efectos, se entenderá por gastos necesarios los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo; los de declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario y sus intereses abonados durante el periodo de construcción incluyendo, entre otros, los gastos de formalización del mismo, los de notaría, Registro de la Propiedad, gestoría, impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados; los de tasaciones realizadas por la entidad prestataria al objeto de verificar el nivel de obra ejecutada para el pago de certificaciones; los de seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

3. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta de los anejos, estén vinculados o no al proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

4. En caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas, para venta o uso propio, que se produzcan durante el plazo legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas calificadas provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad.

#### **Artículo 16. Precio máximo de renta.**

1. El precio de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, en régimen de arrendamiento con o sin opción de compra, se establecerá por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

La renta máxima inicial anual de dichas viviendas será el 5,5% de su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

2. La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

3. La persona arrendadora deberá asumir la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el periodo de vinculación al régimen de protección.

## TÍTULO II

### PROCEDIMIENTO

#### Capítulo I

#### **Procedimiento de calificación de vivienda protegida de promoción privada**

##### **Artículo 17. Iniciación.**

1. El procedimiento de calificación de vivienda protegida de promoción privada se iniciará a solicitud de la persona interesada.

2. La solicitud se podrá presentar electrónicamente o de manera semipresencial, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas respecto a los obligados a relacionarse a través de medios electrónicos.

a) La solicitud electrónica se presentará en la Sede Electrónica de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia a través de Registro Electrónico Único, accesible en la dirección electrónica <https://sede.carm.es>, mediante el modelo de formulario que estará disponible en el menú del procedimiento correspondiente.

Las notificaciones se realizarán asimismo a través de medios electrónicos mediante el sistema de Dirección Electrónica Habilitada. Las notificaciones estará accesibles a través de la URL <https://notificaciones.060.es> y a través de "Mi carpeta" en Punto General de Acceso de la Administración General del Estado en <https://sede.administración.gob.es/carpeta/clave.htm> disponiendo la Sede Electrónica de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia un enlace a las URLS anteriores en el apartado de notificaciones.

Las personas interesadas no obligadas a relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas, en el caso de que no dispongan de medios de autenticación y firma electrónica podrán, previa identificación y consentimiento expreso, relacionarse electrónicamente mediante funcionario/a habilitado/a para ello, en los términos establecidos en el artículo 12.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en cualquiera de las Oficinas Corporativas de Atención al Ciudadano, con función de registro y con habilitación a estos efectos.

b) La solicitud semipresencial para los ciudadanos que no dispongan de firma digital y no estén obligados a relacionarse por medios electrónicos con las Administraciones Públicas, se cumplimentará de manera electrónica en el modelo de formulario "Asistente Papel"/ Semipresencial "que estará disponible en el menú del procedimiento correspondiente "Solicitar Presencialmente" bajo la denominación "Generación de formulario de solicitud sin certificado digital".

Este formulario se imprimirá, firmará y presentará junto con la documentación establecida en este decreto, en cualquiera de las Oficinas Corporativas de Atención al Ciudadano, con función de registro.

Cuando los ciudadano/as no tengan habilidades y medios electrónicos para la generación previa del formulario de solicitud, se podrá generar, cumplimentar e imprimir para la firma por las personas interesadas, en cualquiera de las Oficinas Corporativas de Atención al Ciudadano, con función de registro, o en cualquiera de los registros u oficinas previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre a efectos de su presentación inmediata en el registro.

No se admitirán los formularios de solicitudes cumplimentados de forma distinta a la establecida en los párrafos anteriores.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia procederá al tratamiento de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesario para la gestión de este procedimiento, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

*Sección 1.ª: Procedimiento para la calificación de vivienda protegida***Artículo 18. Calificación Provisional.**

1. Se entiende por calificación provisional la actuación en virtud de la cual la Consejería competente en materia de vivienda autoriza la realización de la actividad solicitada, siempre que se cumplan los requisitos técnicos y jurídicos exigidos en este decreto.

En la calificación provisional se indicará la fecha de la solicitud de calificación y el precio máximo de venta o renta fijado por la Administración, sin perjuicio de dejar constancia de los derechos y prerrogativas de la Administración, así como de las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer a que esté sujeta la vivienda según su régimen de protección.

2. Con carácter general, la calificación provisional se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos sobre una única parcela o varias, siempre propiedad de la promotora. Se podrá compatibilizar, en una misma promoción, la existencia de otras viviendas no sometidas a ningún régimen de protección, excepto cuando se trate de viviendas construidas sobre suelos destinados a viviendas con algún tipo de protección pública.

Asimismo, podrán coexistir en una misma promoción viviendas protegidas destinadas a alquiler con viviendas protegidas destinadas a venta.

Cuando concurren distintos regímenes legales en la misma promoción, se pondrá en conocimiento de los organismos públicos que corresponda a los efectos fiscales y financieros pertinentes.

3. Las promotoras de vivienda protegida presentarán la solicitud de calificación provisional de acuerdo a lo establecido en el artículo 17, ante la Consejería competente en materia de vivienda, acompañada de la siguiente documentación:

a) Identificación de la persona solicitante y, en su caso, determinación de la representación que ostente.

b) Acreditación de la titularidad de los terrenos libres de las cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto y de la disposición del certificado del Registro de la Propiedad que así lo acredite, con indicación de la descripción registral del solar. Si la entidad o persona solicitante no es titular de los terrenos, deberá contar con documentación acreditativa de la promesa de venta a su favor, u otro título probatorio de la disponibilidad de los terrenos para construir.

c) Proyecto básico y de ejecución redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que deberá contener los planos de distribución y superficies para cada tipo de vivienda, tipología, número y superficie útil de las viviendas, de los garajes y trasteros, con especificación de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados, así como de los locales.

d) La superficie útil de cada tipo de vivienda, de los garajes y de los trasteros, así como de los locales, especificando el régimen para el que solicita la calificación.

e) Licencia municipal de obras, cédula o certificado urbanístico expedido por el ayuntamiento correspondiente, en que se consigne la calificación urbanística del terreno y se indique el área geográfica en la que se ubica la promoción.

f) Cuando se trate de promociones para uso propio agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios: relación de las personas socias o comuneras con indicación de su nombre y apellidos, su número de identificación fiscal y la correspondiente declaración responsable de ingresos referidos al periodo impositivo inmediatamente anterior a la firma del contrato.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá la calificación provisional en el plazo de tres meses siguientes a la fecha de solicitud.

La resolución de calificación provisional contendrá los datos o circunstancias que, por aplicación de este decreto y demás normas vigentes, deban quedar recogidos y en todo caso los extremos siguientes:

a) Fecha de la solicitud de calificación provisional.

b) Código de identificación del expediente y régimen de las viviendas: de uso (venta, arrendamiento, uso propio) y según el nivel de renta de las personas destinatarias (régimen general o especial).

c) Identificación de la persona solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal), tipo de promotora y su naturaleza jurídica.

d) Descripción registral del solar donde se van a construir o estén promoviéndose las viviendas y plazos de ejecución del proyecto.

e) Área geográfica homogénea en la que queda incluida la actuación protegida.

f) Tipología, número y superficie útil de las viviendas, de los garajes y trasteros, con especificación de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados así como de los locales.

g) Precio máximo por metro cuadrado de superficie útil y precios máximos de venta y renta de las viviendas y anejos.

h) Derechos y prerrogativas de la Administración, así como de las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer a que esté sujeta la vivienda según su régimen de protección.

Contra esta resolución, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer, de conformidad con lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, recurso de alzada ante el titular de la Consejería competente en materia de vivienda, en plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se reciba la notificación de dicha resolución, transcurrido dicho plazo la resolución será firme a todos los efectos.

Una vez obtenida la calificación provisional no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a las que dicha calificación se refiera.

5. La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones aportados a la Administración, alegados o expedidos en su favor o en favor de terceros, por promotoras, constructoras, la dirección facultativa de las obras de construcción y rehabilitación, será constitutiva de infracción muy grave conforme a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo y sancionada con multa de 15.001 a 90.000 euros.

#### **Artículo 19. De la modificación de los proyectos y de la calificación provisional.**

1. Las modificaciones de proyecto motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales, que tengan lugar tras la presentación de la solicitud de

calificación provisional o con posterioridad a su otorgamiento, se deberán notificar a la Consejería competente en materia de vivienda, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Modificaciones anteriores a la obtención de la calificación provisional: la notificación deberá acompañarse de la siguiente documentación:

1.º) Documentación justificativa de la modificación del proyecto inicialmente presentado.

2.º) Consentimiento de las personas adquirentes de las viviendas de la promoción de que se trate, o en su caso, declaración responsable de la promotora de que no existen viviendas vendidas.

b) Modificaciones posteriores a la obtención de la calificación provisional: la notificación deberá acompañarse de la documentación a que hace referencia la letra a) de este artículo teniendo en cuenta que la modificación que se solicite no podrá conllevar variaciones de las calidades o incremento de las dotaciones previstas si sobrepasan el precio máximo fijado en la calificación provisional.

La Dirección General competente en materia de vivienda emitirá la oportuna resolución de modificación de la calificación provisional de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18.4.

2. El proyecto final se ajustará a las modificaciones que se hayan aprobado cumpliendo todos los requisitos exigibles a la vivienda en general y a la vivienda protegida de promoción privada.

#### **Artículo 20. Percepción de cantidades a cuenta.**

1. Una vez obtenida la calificación provisional y antes de la calificación definitiva podrán percibirse, durante el periodo de construcción de las viviendas, de parte de las personas adquirentes pagos en concepto de cantidades a cuenta del precio de la vivienda. A tal efecto las promotoras (incluidas las promociones que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa), deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras, debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas.

b) Percibir las cantidades anticipadas a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes a la promotora y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la letra a) de este número.

2. La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por las personas adquirentes, incluidos los impuestos aplicables más el interés legal del dinero, y responderá de la devolución del importe de las cantidades recibidas y sus intereses legales en caso de no obtener la calificación definitiva o haberla obtenido fuera del plazo fijado o de la prórroga concedida. Los requisitos de las garantías, su ejecución y cancelación, se ajustarán a lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en la ley 6/2015 de 24 de marzo.

### **Artículo 21. Calificación provisional de viviendas libres.**

1. Las promociones de viviendas libres, procedentes o no de actuaciones de rehabilitación que, a los efectos de este decreto se asimilan a las viviendas protegidas de nueva construcción, podrán ser calificadas provisionalmente como viviendas protegidas.

2. La solicitud de calificación provisional se presentará, de acuerdo a lo establecido en el artículo 17, ante la Consejería competente en materia de vivienda y deberá acompañarse de la siguiente documentación:

a) Datos identificativos de la persona solicitante.

b) Licencia municipal de obras, cédula o certificado urbanístico expedido por el ayuntamiento correspondiente, en que se consigne la calificación urbanística del terreno y se indique el área geográfica en la que se ubica la promoción.

c) Proyecto de ejecución de las obras debidamente visado, suscrito por la promotora y certificado por el arquitecto redactor, con planos de distribución y superficies individualizados por tipo de vivienda, indicando que es coincidente con el que ha obtenido licencia municipal de obras, así como certificado de calificación energética de las viviendas según la normativa aplicable.

d) Certificado realizado por la dirección de obras sobre el estado de las mismas.

e) Escritura en la que figuren los datos registrales de las viviendas que se pretenden calificar, especificando el régimen para el que solicita la calificación.

3. La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá la calificación provisional, en el plazo de tres meses siguientes a la fecha de solicitud, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18.4.

4. La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones aportados a la Administración, alegados o expedidos en su favor o en favor de terceros, por promotoras, constructoras, la dirección facultativa de las obras de construcción y rehabilitación, será constitutiva de infracción muy grave conforme a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo y sancionada con multa de 15.001 a 90.000 euros.

#### *Sección 2.ª: Contratos*

### **Artículo 22. Contratos.**

1. Los contratos de compraventa o adjudicación, de arrendamiento y las escrituras públicas de declaración de obra nueva de las viviendas protegidas, deberán incluir las siguientes cláusulas con carácter general:

a) La sujeción de la vivienda a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el presente decreto. Las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder los límites establecidos.

b) El destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7.

c) La obligación de la promotora, persona que vende o da en arrendamiento de:

1.º) Entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de seis meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.



2.º) Entregar a la persona adquirente o arrendataria un ejemplar del contrato o título.

d) Con carácter específico para los contratos de compraventa o títulos de adjudicación:

1.º) Que la promotora o persona que vende se obliga a elevar a escritura pública el contrato de compraventa o título de adjudicación en el plazo de seis meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si éste fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

2.º) Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta de la promotora de la vivienda.

3.º) Que la persona adquirente podrá instar la resolución del contrato o título en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

e) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:

1.º) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, de acuerdo a las especificaciones derivadas del propio régimen de protección de la vivienda.

2.º) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

2. La obligación de incluir tales cláusulas será directamente exigida a las promotoras, personas que venden o dan en arrendamiento las viviendas.

3. La Consejería competente en materia de vivienda podrá exigir, a efectos de comprobación, la copia del contrato y los documentos que estime oportunos para verificar que la persona demandante de vivienda protegida cumple los requisitos establecidos en los artículos del 5 al 7.

En caso de que el contrato no contenga las cláusulas obligatorias, o no se aporte toda o parte de la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá un plazo de treinta días para la subsanación, transcurrido el cual y previo apercibimiento, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador de conformidad con lo que determine la legislación vigente.

4. La Consejería competente en materia de vivienda podrá obtener de las Administraciones Públicas los documentos que estime necesarios para la comprobación de los requisitos de adquirentes y arrendatario/as.

## Capítulo II

### Finalización del procedimiento

#### Artículo 23. Calificación definitiva.

1. Las promotoras de viviendas protegidas deberán ejecutar el proyecto en un plazo máximo de treinta y seis meses desde la notificación de la calificación provisional. Excepcionalmente, a instancia de la promotora, mediando causa justificada, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar dicho plazo, hasta un máximo, de dieciocho meses adicionales.

2. La licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, dictada por la Administración local, equivaldrá a la calificación administrativa con la que finaliza el procedimiento, para ello la Administración

Local trasladará a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de dicha licencia o título habilitante de naturaleza urbanística.

Recibido lo anterior, la mencionada Dirección General comunicara a la promotora la correspondiente calificación definitiva con indicación del expediente; datos de la promoción; régimen de uso de las viviendas; calificación urbanística del suelo; plazo de duración del régimen de protección, plazo de ejercicio del derecho de tanteo y retracto de la Administración Regional y los precios de venta y renta.

#### **Artículo 24. Calificación definitiva de viviendas libres.**

1. El título habilitante de naturaleza urbanística, a tenor de lo establecido en el artículo 262 Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, emitido por la Administración local, equivaldrá a la calificación definitiva de las promociones de viviendas libres, procedentes o no de actuaciones de rehabilitación, que hayan obtenido previamente su calificación provisional al amparo de este decreto. La Administración Local trasladará a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de dicho título habilitante.

2. Recibido lo anterior, la mencionada Dirección General, comunicara a la promotora la correspondiente calificación definitiva con indicación del expediente; datos de la promoción; régimen de uso de las viviendas; calificación urbanística del suelo; plazo de duración del régimen de protección, plazo de ejercicio del derecho de tanteo y retracto de la Administración Regional y los precios de venta y renta.

#### **Artículo 25. Imposibilidad de obtener la calificación definitiva.**

1. En caso de no poder obtener la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, por causas imputables a la promotora, las personas adquirentes de las viviendas podrán optar entre:

a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la normativa aplicable sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y sus disposiciones complementarias.

b) Solicitar a la Consejería competente en materia de vivienda la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta.

En este caso, las personas adquirentes se comprometerán a terminar las obras o subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, en el nuevo plazo que la Administración establezca. Una vez concedida la rehabilitación del expediente y, mediando consentimiento de la entidad financiera, se podrá proceder a la subrogación de las citadas personas en el préstamo que se hubiere concedido a la promotora.

Del precio final pendiente de pago de venta de la vivienda se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no será responsable en ningún caso de los daños o perjuicios que puedan derivarse para terceros como consecuencia de la denegación de la calificación definitiva por cualquier causa imputable a la promotora.

**Artículo 26 Resolución del procedimiento.**

Al amparo de lo previsto en el artículo 28 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo derechos relacionados con las viviendas protegidas en contra de lo dispuesto en este decreto y demás disposiciones de aplicación.

Consecuentemente, transcurridos los plazos establecidos en la presente disposición, para resolver las solicitudes amparadas por la misma, sin que se haya dictado y notificado resolución expresa se entenderá que la resolución del procedimiento de que se trate es desestimatoria.

**Artículo 27. Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda.**

Dentro del plazo máximo de seis meses desde la fecha de concesión de la calificación definitiva, las promotoras de vivienda protegida para venta o uso propio deberán elevar a escritura pública los contratos de compraventa o títulos de adjudicación, celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación y entregar las viviendas a las personas adquirentes. Excepcionalmente, a instancia de la promotora y mediando justa causa, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

**Disposición adicional única.** Asimilación de las viviendas calificadas protegidas a las viviendas de protección oficial.

A los efectos de lo dispuesto en la disposición transitoria duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, se entiende por viviendas con protección pública las viviendas calificadas como protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

**Disposición transitoria primera. Determinación de precios de las viviendas protegidas.**

Hasta que no se dicte la correspondiente Orden de la Consejería competente en materia de vivienda de determinación de precios aplicables a las viviendas protegidas de promoción privada, permanecerá en vigor la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas, publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, BORM n.º 96, de 27 de abril de 2019.

**Disposición transitoria segunda. Calificaciones definitivas reconocidas al amparo de normativa anterior.**

Los decretos 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2013-2016 y 8/2017, de 25 de enero, por el que se prorroga el Decreto 5/2015 al año 2017, seguirán siendo de aplicación a los expedientes resueltos a su amparo.

**Disposición derogatoria única. Derogación normativa.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

**Disposición final primera. Viviendas de protección oficial de régimen especial.**

Se considerarán viviendas de protección oficial de régimen especial, a los efectos del artículo 91.Dos.1.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las viviendas calificadas en el marco de este

decreto como protegidas de régimen especial, destinadas exclusivamente a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos no excedan de 2,5 veces el IPREM, siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda del establecido para cada área geográfica.

**Disposición final segunda. Actualización de precios de las viviendas protegidas.**

Para la determinación de los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas de promoción privada de régimen general y especial se estará a lo dispuesto en la Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

**Disposición final tercera. Normativa aplicable.**

En lo no previsto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, en el presente decreto y demás normativa de aplicación, a las viviendas protegidas de promoción privada en la Región de Murcia les será de aplicación la normativa vigente en materia de edificación.

**Disposición final cuarta. Entrada en vigor.**

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».