



## BOLETÍN OFICIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA DE 19/05/2021

### 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.

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

Consta de 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.

Destacar que: el régimen de protección de las viviendas protegidas tendrá una duración de diez años computados a partir de la fecha de su calificación definitiva, con excepciones; y las 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.

No obstante, la persona titular de la propiedad, transcurridos cinco años, podrá solicitar la descalificación de la vivienda; solicitud que podrá ser concedida por la Consejería competente en materia de vivienda, 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.

Así mismo, se establecen una serie de limitaciones para su disposición, y limitaciones en el precio máximo de venta, y de renta; y un derecho de adquisición preferente y retracto en la segunda y posterior transmisión de estas viviendas protegidas y anexos, a la Administración de la Comunidad Autónoma.

- 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.

Entre otras cuestiones, en la regulación de la calificación provisional, establece el Decreto que las promotoras de vivienda protegida, y los 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. Para la obtención de dicha calificación provisional, presentarán la solicitud de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 del Decreto, ante la Consejería competente en materia de vivienda, acompañada de una serie de documentación, entre la que ha de constar: *la 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.*

En cuanto a la calificación definitiva, los promotores de viviendas protegidas tienen la obligación de ejecutar el proyecto en un plazo máximo de treinta y seis meses desde la notificación de la calificación provisional, salvo excepciones. Asimismo, señala el art. 23.2 del Decreto, que:

*“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”.*

Respecto a la calificación definitiva de viviendas libres, recoge el art. 24 del Decreto que: *“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”.*



Por otra parte, el Decreto aborda el procedimiento a seguir de no conseguirse la calificación definitiva; al mismo tiempo que establece un plazo máximo de seis meses desde la fecha de concesión de la calificación definitiva, para 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 (pudiendo prorrogarse el plazo, de forma excepcional).

- 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 (al día siguiente de su publicación en el BORM).

Murcia, 19 de mayo de 2021