

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

199 Resolución de la Secretaría General de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se dispone la publicación del convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ilustre Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia para la participación en el Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda.

Con el fin de dar publicidad al "Convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento e Infraestructuras y el Ilustre Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia para la participación en el servicio de orientación y mediación hipotecaria y de la vivienda", suscrito el 31 de octubre de 2019 y, teniendo en cuenta el Artículo 14 del Decreto 56/1996, de 24 de julio, por el que se regula el Registro General de Convenios y se dictan normas para la tramitación de éstos en el ámbito de la Administración Regional,

Resuelvo

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del texto del "Convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento e Infraestructuras y el Ilustre Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia para la participación en el servicio de orientación y mediación hipotecaria y de la vivienda", que se inserta como Anexo.

Murcia, 30 de diciembre de 2019.—El Secretario General, Enrique Ujaldón Benítez.

Convenio de colaboración entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Fomento e Infraestructuras con el Ilustre Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia para la participación en el Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda

En Murcia, a 31 de octubre de 2019

Intervienen

De una parte, D. José Ramón Díez de Revenga Albacete, Consejero de Fomento e Infraestructuras, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en virtud de nombramiento por Decreto de la Presidencia n.º 38/2019 de 31 de julio, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y expresamente autorizado para suscribir el presente Convenio por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha de 10 de abril 2018.

D.ª M.ª Dolores de Alcover-Aguilar y García, en nombre y representación del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia, como Presidenta, en virtud de las elecciones celebradas el día 15 de

octubre de 2014 y autorizado para este acto en virtud de lo establecido en el artículo 37.1.a) de los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia.

Comparecen en nombre y representación de las Instituciones de las que son titulares y de modo recíproco se reconocen capacidad para formalizar el presente Convenio, a cuyo efecto

Exponen

La importante crisis económica en la que se encontró sumida España llevó aparejada una dramática realidad en la que multitud de familias se encontraron en situación de desempleo. Ello ha ocasionado que haya aumentado el número de familias que carecen de recursos económicos básicos, por lo que se han multiplicado considerablemente los casos de incumplimiento de obligaciones derivadas de préstamos o créditos hipotecarios, generando numerosos procesos de ejecución hipotecaria, que en muchas ocasiones han finalizado con la pérdida de viviendas.

Como consecuencia de esta trágica situación el Gobierno de la Nación aprobó el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, por el que se establecen diversos mecanismos en orden a la reestructuración de deudas hipotecarias para casos de dificultades extraordinarias de pago, así como la flexibilización, en determinadas condiciones, de la ejecución de la garantía real.

Por otro lado, a través del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre se procede a dar un paso más en este camino, por medio del establecimiento de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.

Igualmente, por medio de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de medidas para fomentar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, se recogen medidas encaminadas a la protección frente a los desahucios hipotecarios para familias que se encuentran en riesgo de exclusión y se establecen medidas para la mejora del mercado inmobiliario y para facilitar el alquiler social.

Por su parte, el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, ha venido a modificar el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, antes mencionadas, ampliando la protección del deudor hipotecario que atraviesa situaciones de especial debilidad.

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 establece en su Capítulo IV el Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, para cuyo funcionamiento se deben constituir fondos de viviendas para alquiler social a los que se podrá incorporar también viviendas de propietarios en tanto se adhieran voluntariamente a dicho programa.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y los municipios que integran esta Región no han sido ajenos a la compleja situación en la que se encuentran muchas familias que, estando plenamente integradas social y económicamente, han visto como la actual coyuntura económica y laboral ha hecho que vean reducidos considerablemente sus ingresos, de manera que se dificulte o imposibilite el cumplimiento de sus obligaciones respecto a los préstamos hipotecarios. Por ello, en fecha 4 de julio de 2013 se suscribió el Convenio de Colaboración entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la Federación de Municipios de la Región de Murcia, para la puesta en funcionamiento del Servicio de orientación e intermediación hipotecaria.

Al funcionamiento de este Servicio se han unido a lo largo del tiempo diversos colectivos interesados en colaborar en esta estructura administrativa y social y, a tal efecto, se han venido celebrando sucesivos convenios de colaboración. Entre ellos, destacamos el Convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para la detección temprana e intervención, en el ámbito de la Región de Murcia, de situaciones de vulnerabilidad y riesgo de exclusión social relacionadas con procedimientos judiciales dirigidos al lanzamiento de la vivienda habitual.

Con la intención de seguir prestando el mejor servicio y ahondar en la prevención, diagnóstico y capacidad de encontrar alternativas en la resolución del conflicto hipotecario y de la vivienda contamos, una vez más, con la colaboración del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en el Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda.

El objeto de esta colaboración es el de facilitar que las personas que se encuentren en situación de grave carencia y necesidad, originadas por el impago de créditos de carácter hipotecario, en procedimientos de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de rentas, accedan a un servicio de orientación y mediación hipotecaria al objeto de evitar, en la medida de lo posible, procedimientos de desahucio del domicilio de las personas afectadas y sus familias.

Y también, que puedan contar con un servicio de asesoramiento inmobiliario y de intermediación en el mercado del alquiler para los beneficiarios del Servicio que resulten afectados por una ejecución hipotecaria o por impago de rentas o cantidades cuyo pago corresponda al arrendatario.

Las partes firmantes a través de la suscripción del presente Convenio, muestran su interés en integrarse y en continuar colaborando en el funcionamiento del Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda.

Por otra parte y en al base al eje prioritario 9 del Programa Operativo FEDER de Murcia 2014-2020, "Promover la inclusión social y luchar contra la pobreza y cualquier otra forma de discriminación", se ha objetivado en la actuación y acompañamiento al realojo de familias en situación de exclusión social y residencial cronificada. Para el cumplimiento de estos fines resulta necesario que la Administración Autonómica adquiera viviendas de unas muy concretas características, con cargo a los fondos europeos citados. Para lo cual considera idónea la participación de los servicios profesionales de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria dirigidos a la localización y puesta a disposición de la Administración Regional de los inmuebles que puedan ser objeto de adquisición para el cumplimiento de los fines del programa.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de su Estatuto de Autonomía, aprobado por la Ley Orgánica 4/1984, de 9 de junio, tiene asumidas competencias exclusivas, por un lado, en materia de ordenación del territorio y litoral, urbanismo y vivienda, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 de su artículo 10, y por otro, en materia de asistencia y bienestar social, de acuerdo con el apartado 18 del citado precepto.

En virtud de lo previsto en el Decreto 56/1986, de 24 de julio, por el que se regula el Registro General de Convenios y se dictan normas para la tramitación de éstos en el ámbito de la Administración Regional de Murcia, y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, todas las partes acuerdan suscribir el presente Convenio de acuerdo con las siguientes

Cláusulas

Primera.- Objeto

El presente convenio de colaboración tiene por objeto establecer las bases de colaboración entre los organismos firmantes, a fin de determinar la participación del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia en el funcionamiento del Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda.

El presente convenio de colaboración tiene como objetivo común prevenir, atender y paliar la pérdida de la vivienda habitual así como contar con un servicio de asesoramiento inmobiliario, de mediación en materia de vivienda y de intermediación en el mercado del alquiler para los beneficiarios del Servicio que resulten afectados por una ejecución hipotecaria, desahucio por impago de rentas o cantidades cuyo pago corresponda al arrendatario.

Así como contar con los servicios profesionales de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria dirigidos a la localización y puesta a disposición de la Administración Regional para que ésta pueda, mediante adquisición directa, destinar viviendas de segunda mano sitas en el término municipal de Murcia, para nuevo uso como vivienda con destino al realojo de familias que ocupan infraviviendas en núcleos de chabolismo.

Segunda.- Estructura del Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda.

El Servicio se estructura en dos niveles distintos:

1. Participación de los Servicios Locales.

a) Los Servicios Locales informarán sobre los requisitos de acceso al Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda a todas las personas que lo demanden, así como sobre las ayudas sociales que se prestan desde el IMAS, remitiendo a los interesados a la Consejería correspondiente, para que se facilite el acceso a las prestaciones a que pudieran tener derecho.

b) Una vez comprobado por los Servicios Locales que los solicitantes reúnen los requisitos para tener acceso a la mediación con las entidades de crédito, se remitirá toda la documentación al Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda, a fin de que se preste asesoramiento y mediación, en el caso de que se den los supuestos necesarios para realizar funciones de mediación con las entidades de crédito.

Si los solicitantes estuvieren interesados en acceder a las bolsas de viviendas de alquiler de las que puedan disponer las entidades bancarias, los Servicios Locales informarán sobre esta posibilidad así como la de acceder a viviendas de promoción pública de su respectivo territorio.

2. Participación de la Comunidad Autónoma.

La Comunidad Autónoma, a través del teléfono de información 012, atenderá a todas las personas que demanden el servicio y las remitirá al Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda, que, una vez comprobado que se dan los supuestos necesarios para la mediación, se pondrá en contacto con el Colegio de Economistas a fin de que se realicen las actuaciones oportunas encaminadas a la intermediación con las entidades de crédito.

Tercera.- Requisitos de acceso al Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda.

Podrán acceder al Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda quienes se encuentren en la siguiente situación:

- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
- Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda. Se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económica cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.
- Que el precio de adquisición de la vivienda habitual (al que se encuentra referida la hipoteca que se formalizó en garantía de préstamo concedido para su compraventa) sea inferior a 300.000 €.
- Que la vivienda hipotecada sea la única que posee y se encuentre en el territorio de la Región de Murcia.
- Que el titular se encuentre empadronado en un municipio de la Región de Murcia.

Estas actuaciones se entenderán extendidas, en su caso, a la vivienda habitual de la persona que hubiera avalado el préstamo hipotecario, siempre que reunieran estos requisitos.

Cuarta.- Obligaciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda se encuentra ubicado en la Consejería de Presidencia y Fomento. Por tanto, la Administración Regional, a través de esta Consejería centraliza el funcionamiento de este Servicio y asume las siguientes obligaciones:

- Remitir al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia a aquellos solicitantes que reúnan los requisitos y circunstancias para acceder a la intermediación en el mercado del alquiler, así como para obtener tasaciones de sus viviendas o el certificado energético gratuito.
- Remitir al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia a aquellos solicitantes que reúnan los requisitos y circunstancias para acceder al asesoramiento inmobiliario y/o mediación en materia de ejecuciones hipotecarias o de alquiler en los casos en que sea necesario.
- Centralizar la información, asesorar, mediar, coordinar y evaluar los resultados de las actuaciones realizadas en el desarrollo de este Convenio.

Quinta.- Colaboración del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia.

- Realización gratuita de tasaciones de las viviendas que sean residencia habitual de los beneficiarios del Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda.

- Realización de funciones de asesoramiento y mediación en materia de ejecuciones hipotecarias o de alquiler cuando el Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda así lo requiera.

- Realización de funciones de intermediación en el mercado del alquiler para los beneficiarios del Servicio que resulten afectados por un desahucio hipotecario o de alquiler.

- Colaborar en la constitución de los fondos de viviendas para alquiler social mediante la incorporación de viviendas de propietarios particulares en tanto se adhieran voluntariamente al programa establecido en el capítulo IV del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

- Colaborar para la localización de inmuebles de segunda mano ubicadas en el término municipal de Murcia que puedan ser objeto de adquisición directa y puesta en servicio por la Administración Regional para el realojo de familias que ocupan infraviviendas en núcleos de chabolismo

El Ilustre Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se compromete a hacer las gestiones precisas ante sus colegiados con el fin de solicitar su colaboración voluntaria y formar los grupos de colegiados voluntarios necesarios para prestar las funciones previstas en este convenio.

El Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda en colaboración con el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia podrán desarrollar programas de formación en las materias propias de las funciones que llevan a cabo y que tendrán por objetivo mejorar en la prestación de un servicio de excelencia que redunde en beneficio del deudor hipotecario y de aquellos otros afectados por conflictos en materia de vivienda.

Dichos programas de formación serán diseñados atendiendo a las necesidades que sean evaluadas y planificadas por la Comisión de seguimiento prevista en el presente Convenio.

Sexta.- Financiación del servicio.

Las actuaciones derivadas del desarrollo de este Convenio serán realizadas con los recursos propios de personal de los que dispongan las organizaciones firmantes.

Por tanto, la firma del presente Convenio no supondrá la asunción de compromisos económicos por parte de ninguna de las partes firmantes.

Séptima.- Comisión de Seguimiento.

Para el seguimiento de las actuaciones que se desarrollen en la ejecución de este Convenio, se constituirá una Comisión de Seguimiento en la que participarán representantes de la Consejería de Presidencia y Fomento así como del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia.

La Comisión estará presidida por el titular de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, o persona en quien delegue. Se reunirá de manera periódica y resolverán los conflictos específicos que puedan ir surgiendo en el funcionamiento.

La Comisión de Seguimiento resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento derivados del presente Convenio, establecerá las determinaciones que fueran necesarias para el adecuado desarrollo de las actuaciones objeto del Convenio, y realizará cualquier otra actuación que fuera necesaria para el logro de las actuaciones previstas.

Octava.- Vigencia.

Este Convenio surtirá efecto a partir de la fecha de su firma, y tendrá una vigencia de un año prorrogable de forma expresa.

Novena.- Naturaleza jurídica.

El presente Convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, rigiendo en su desarrollo y para su interpretación el ordenamiento jurídico administrativo establecido en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Las discrepancias surgidas sobre la interpretación, desarrollo, modificación, resolución y efectos que pudieran derivarse de la aplicación del presente Convenio, que no hayan sido resueltas por la Comisión de Seguimiento prevista en la cláusula séptima del Convenio, deberán solventarse por acuerdo de las partes. Si no se llegara a un acuerdo, las cuestiones litigiosas serán de conocimiento y competencia del orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la citada Jurisdicción.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, firman y rubrican las partes el presente documento, en triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

El Consejero de Fomento e Infraestructuras, José Ramón Díez De Revenga Albacete.—La Presidenta del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia, M.^ª Dolores de Alcover-Aguilar y García.