



## INFORME

### **ASUNTO.- COMPETENCIA PARA LA EMISIÓN DE INFORMES DE "VULNERABILIDAD ECONÓMICA" PREVISTOS EN LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**ÚNICO.-** Con fecha 1 de marzo del año en curso, ha tenido entrada en este Centro Directivo Comunicación Interior de la Dirección General de Servicios Sociales, Tercer Sector y Gestión de la Diversidad, solicitando el pronunciamiento del Servicio de Asesoramiento a Corporaciones Locales acerca de la competencia municipal para la emisión de informes de "vulnerabilidad económica" en aplicación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Se adjuntan a la Comunicación Interior:

- Borrador de documento de trabajo del Servicio de Planificación y Evaluación de la Dirección General de Servicios Sociales, Tercer Sector y Gestión de la Diversidad (documento no firmado).
- Nota aclaratoria firmada por la Subdirección General de Vivienda Social de 2 de agosto de 2023.
- Texto de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

#### **LEGISLACIÓN APLICABLE.**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LECV).
- Ley 27/2013, de 27 de abril, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (LRSAL).
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la Vivienda (LV).
- Ley 6/2015, de 24 de Marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia (LVRM).
- Ley 3/2021, de 29 de julio, de Servicios sociales de la Región de Murcia (LSSRM).
- Decreto 53/2001, de 15 de junio, por el que se establece la Estructura de la Consejería de Presidencia.
- Decreto 239/2023, de 22 de septiembre, por el que se establecen los órganos directivos de la Consejería de Presidencia, Portavocía y Acción Exterior.

#### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

##### **GENERALES**

##### **PRIMERA.- COMPETENCIA PARA LA EMISIÓN DEL PRESENTE INFORME.**

El presente informe se evacua en ejercicio de las funciones que el Decreto 53/2001, de 15 de junio, atribuye al Servicio de Asesoramiento a Entidades Locales en su artículo 42 y en el marco de las competencias encomendadas al Director General de Administración Local en el artículo 40 del citado Decreto 53/2001, de 15 de junio, así como en el artículo 5 del Decreto 239/2023, de 22 de septiembre.



## **SEGUNDA.- COMPETENCIAS DE LAS ENTIDADES LOCALES EN MATERIA DE SERVICIOS SOCIALES.**

La prestación de servicios sociales, entendidos como servicios de intervención social profesional que las Administraciones Públicas ponen a disposición de la ciudadanía para responder a situaciones de especial necesidad, corresponde, en base al sistema de distribución competencial constitucionalmente consagrado, a las Comunidades Autónomas, si bien la primera y más próxima atención a las personas se brinda desde los municipios a través de la atención social primaria, al albor de la legislación sectorial vigente y de la normativa de régimen local.

### **2.1.- Regulación en la normativa de Régimen Local.**

El papel de los Ayuntamientos resulta esencial al respecto, pese a que la reforma sustancial operada por la Ley 27/2013, de 27 de abril, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (LRSAL), redujera el alcance de determinadas competencias municipales, y en concreto, el que a servicios sociales se refiere.

El modelo competencial local aparece compendiado en el artículo 7 de la LRBRL, que, en su apartado 1 clasifica en dos grandes grupos las competencias locales, afirmando que éstas pueden ser propias o atribuidas por delegación. No obstante, ello se viene a completar con lo prescrito en el apartado 4 de este mismo precepto, que habilita a las entidades locales a ejercer competencias “distintas” de las propias y de las atribuidas por delegación, pero solamente cuando no se ponga en riesgo la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal, según los requisitos de la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Suficiencia Financiera, y, no se incurra en un supuesto de ejecución simultánea del mismo servicio público con otra Administración Pública.

Centrándonos en la materia objeto de este informe, y circunscribiéndonos al ámbito municipal, ha de traerse a colación el artículo 25.2 de la citada ley, que, entre otras, señala en su redacción actual que, en todo caso, los municipios ejercerán como propias las competencias en <materia> de *e) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.*

La extensión de esta <materia> se ha visto disminuida ostensiblemente, dado que dicho precepto señalaba con anterioridad a la aprobación de la LRSAL que los municipios ejercerían como propias las competencias relativas a <prestación de servicios sociales y promoción y reinserción social>.

Por otra parte, el artículo 26.1. c) de la LRBRL, previene que, en los municipios con población superior a 20.000 habitantes, se deberán prestar en todo caso como servicios obligatorios, los de evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

Ahora bien, el listado de materias del artículo 25 de la LRBRL no es numerus clausus; sino que, a juicio de quien suscribe, la legislación sectorial (tanto estatal como autonómica) puede atribuir (y atribuye) competencias a las entidades locales en materias que no necesariamente están contenidas en el aludido artículo 25; criterio éste corroborado por el Tribunal Constitucional en Sentencia 41/2016, de 3 de marzo y que se acomoda a lo previsto en la Región por el art. 1 de la Ley autonómica 6/2014, de 13 de octubre, que



prevé que:

*“Las competencias atribuidas a los municipios de la Región de Murcia por las leyes de la Comunidad Autónoma anteriores a la entrada en vigor de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, se ejercerán por los mismos de conformidad con las previsiones contenidas en las normas de atribución, en régimen de autonomía y bajo su propia responsabilidad, de acuerdo con lo establecido en el art. 7.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, (...)”.*

Eso sí, el artículo 7.2 de la LRBRL dispone que las <competencias> propias de las Entidades Locales territoriales solo podrán ser determinadas por Ley y se ejercen en régimen de autonomía y bajo la propia responsabilidad, atendiendo siempre a la debida coordinación en su programación y ejecución con las demás Administraciones Públicas.

Una vez expuesto lo anterior, ha de reiterarse que las competencias también pueden ser delegadas al amparo del art. 7.3 de la LRBRL; delegación que puede efectuarse mediante una disposición (no necesariamente norma con rango de Ley) o un acuerdo, con sujeción a las reglas del artículo 27 de la LRBRL, y que pueden producirse –véase el apartado 3, letra c) de este precepto-, en <materia> de *prestación de los servicios sociales, promoción de la igualdad de oportunidades y la prevención de la violencia contra la mujer*.

## **2.2.- Regulación en normativa autonómica sectorial.**

Sin ánimo de ser exhaustivos en este punto, debemos subrayar que, para conocer las concretas competencias de los municipios hemos de estar a lo dispuesto, como legislación específica, en la Ley 3/2021, de 29 de julio, de Servicios sociales de la Región de Murcia (LSSRM).

Así, el artículo 23.1 de la misma, a través de 17 letras, relaciona el listado de competencias que se atribuyen a las entidades locales, encomendando a éstas, entre otras, las de (h) estudiar, detectar y prevenir las necesidades sociales que se produzcan dentro de su ámbito territorial, especialmente la detección precoz de las situaciones de riesgo en el ámbito de la infancia, y la prevención de situaciones de dependencia y riesgo o exclusión social; y la de (i) atender inmediatamente a las personas en riesgo de exclusión social.

## **TERCERA.- ANÁLISIS DE LA NORMATIVA APLICABLE.**

Para conocer el alcance de la controversia debemos citar la normativa que resulta de aplicación al caso que nos ocupa (remitiéndonos a la lectura completa de los preceptos que se aluden), si bien se formulan a continuación una serie de apreciaciones a tener en cuenta:

### **I.- Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la Vivienda (LV).**

**I.1.-** La **disposición final primera de la LV** fija las *Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda*.

Entre estas medidas, la **DF1ª.Uno de la LV** modifica el **art. 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)** que contempla la *Prórroga del contrato*, de tal forma que para dicha prórroga se requiere la acreditación de la



**situación de vulnerabilidad social y económica** sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los **servicios sociales de ámbito municipal o autonómico**.

**I.2.- La disposición final quinta de LV, introduce una modificación de diferentes preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LECV).**

En esta disposición debemos diferenciar diversos supuestos que aparecen tratados en distintos apartados y que pasamos a desglosar:

**I.2.1.- En primer término, la DF5ª. Dos de la LV** agrega nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 439 de LECV, regulador de la *inadmisión de demanda en juicio verbal*.

En virtud de este apartado Dos (y circunscrito a los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la LECV) se requiere, para la recuperación de la posesión de una finca, en el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, que el demandado se encuentre en **situación de vulnerabilidad económica**, situación que deberá acreditarse mediante documento emitido por los **servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda**. No obstante, se arbitran otras vías de acreditación.

**I.2.2.- Por otra parte, la DF5ª. Cuatro de la LV** modifica los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 de la LECV (que contempla los casos especiales en la tramitación inicial del juicio verbal), y adiciona a este mismo artículo *ex novo* los apartados 6 y 7.

Del análisis exhaustivo del apartado Cuatro de esta DF, se observa el uso por el legislador de diferentes términos y expresiones. A saber:

- SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD:

Vinculada a las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

- VULNERABILIDAD ECONÓMICA Y, EN SU CASO, SOCIAL:

Vinculada a las mismas Administraciones Públicas (esto es, autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social).

- VULNERABILIDAD ECONÓMICA:

Afirmando, en relación a ésta, que el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el importe de la renta, de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones, los ingresos de



la unidad familiar y el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

- VULNERABILIDAD SOCIAL:

Manifiesta al respecto que el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

**I.2.3.- Por otro lado, la DF5ª. Seis de la LV** introduce un nuevo artículo 655 bis LECV, que versa sobre la subasta de bienes inmuebles.

En este apartado se efectúa, por un lado, una referencia a la expresión “vulnerabilidad económica”, y por otro, a la expresión “vulnerabilidad económica, y en su caso, social”.

La **vulnerabilidad económica** será acreditada por los servicios de las **Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.**

Dicha vulnerabilidad también podrá acreditarse mediante declaración responsable, en cuyo caso, prevé la norma que el Juzgado se dirigirá a las Administraciones competentes a fin de que confirmen, en el plazo máximo de diez días, si el hogar afectado se encuentra en situación de **vulnerabilidad económica y, en su caso, social.**

**I.2.4.- La DF5ª.Ocho de la LV** modifica el apartado 2 del artículo 685 de la LECV – *demanda ejecutiva y documentos que deben acompañar a la misma en ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados*- con el siguiente literal:

En este apartado se realiza una referencia a la **vulnerabilidad económica**, que requerirá para su acreditación documento, emitido por los servicios de las **Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.**

**I.3.- El artículo 12 de la LV**, en su apartado 3, al tratar la acción del Estado en esta materia, afirma que deberá priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas, familias y unidades de convivencia que se encuentren en las **situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica**, las cuales han de ser identificadas por los **servicios sociales**. A continuación indica que también priorizarán la ayuda de personas **en emergencia habitacional** por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, debiéndose promover su adecuado realojo y el acceso a una vivienda digna y adecuada, atendiendo a sus condiciones de **vulnerabilidad social y económica**, así como a sus circunstancias personales y familiares, reforzando para ello los mecanismos de cooperación con las **administraciones territoriales competentes.**



#### **I.4.- El artículo 14 de la LV desgrana las “Situaciones de especial vulnerabilidad”.**

Este precepto de la LV cita las diferentes situaciones de vulnerabilidad, haciendo alusión expresa e independiente a la **pobreza o exclusión social, exclusión social, exclusión residencial, o el sinhogarismo**, que serán identificadas por *las* Administraciones competentes en materia de vivienda.

#### **II.- Ley 6/2015, de 24 de Marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia (LVRM).**

A lo largo del articulado de la LVRM se llevan a cabo una serie de referencias a la vulnerabilidad de las personas.

Ya el **artículo 1** de esta ley indica que la misma tiene como objeto establecer el marco normativo y los principios que han de regir la actuación de los poderes públicos en aras a la realización efectiva del derecho de acceso de todos los ciudadanos al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada en el ámbito territorial de la Región de Murcia atendiendo especialmente a los sectores de población **más vulnerables**.

El **artículo 4**, al relacionar los principios rectores de la política de vivienda en la Región de Murcia incluye, entre los de orden social, y dirigido para todas las Administraciones, el de promover e impulsar las acciones necesarias para que todos los ciudadanos de la Región de Murcia tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente a los que tengan mayor dificultad económica para acceder al mercado inmobiliario y a grupos de población de características sociales o circunstancias específicas que los hagan **más vulnerables**.

Interesante también resulta el **artículo 6 de la LVRM**, que, al determinar las competencias de las entidades locales, declara que los municipios ejercerán sus competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local, la legislación urbanística, la presente ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación; toda vez que deben velar especialmente por el cumplimiento del deber de mantenimiento y conservación de los edificios residenciales y luchar contra la ocupación a través de **sus servicios sociales, de vivienda y de las policías locales**.

Por su parte, el **artículo 7 de la LVRM**, encarga a la **consejería competente en materia de vivienda** la elaboración del Plan de Vivienda, que prestará especial atención a los colectivos con **mayor vulnerabilidad**, como son las familias numerosas, monoparentales, personas dependientes o con discapacidad, víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, jóvenes y mayores de 65 años u otro tipo de colectivos con especial dificultad para el acceso a una vivienda en función de las condiciones socioeconómicas. Con la finalidad de obtener un enfoque más próximo y actualizado respecto a la ocupación de viviendas, la evaluación que debe realizarse se apoyará en los informes anuales remitidos por los **Servicios Sociales de cada uno de los municipios de la Región**.

Otros preceptos dignos de evocación son el **artículo 52** (regulador de la Protección social de los deudores hipotecarios) o el **artículo 55** (relativo a la coordinación y colaboración específica en supuestos de ejecución hipotecaria, **pobreza energética** y lucha contra la ocupación), así como el **art. 59** (que determina las Obligaciones de la **Administración regional** –entre las que se encuentra la de Coordinación con los **Servicios Sociales** para una asignación más eficiente de los recursos sociales en materia de vivienda a favor de los colectivos especialmente vulnerables).



Pero especial relevancia, a los efectos que nos ocupa, presenta el **artículo 59 quáter de la LVRM**, precepto en el que el legislador autonómico, establece las *medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda*, y en el que se especifica cuándo se debe entender que concurre una situación de **exclusión residencial**. Así, este concepto se supedita a los ingresos recibidos (parámetro económico) y a otras circunstancias (de diferente índole –más bien social-), de tal suerte que se estimará que existe esta modalidad de exclusión cuando se perciban unos ingresos inferiores a 2 veces el IPREM, si se trata de personas que viven solas, o unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM, si se trata de unidades de convivencia, o unos ingresos inferiores a 3 veces el IPREM, en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia.

¿Quién debe informar al respecto? Señala este mismo artículo que, en caso de que los ingresos sean superiores a 1,5 veces el IPREM, la solicitud debe ir acompañada de un informe de **servicios sociales** que acredite el riesgo de exclusión residencial.

Ahora bien, se señala asimismo que excepcionalmente, las medidas vinculadas con la definición exclusión residencial pueden beneficiar a personas y unidades familiares que superen los límites de ingresos fijados en él, siempre que dispongan de un informe de **servicios sociales** acreditativo de que están sometidas a un **inminente riesgo de pérdida de la vivienda y no disponen de alternativa de vivienda propia**.

Otro concepto diferente es el incorporado en el **artículo 59 quinquies de la LVRM**, cual es la **pobreza energética**; concepto relacionado en este artículo con la exclusión residencial, sobre la que los **servicios sociales municipales** han de informar (véase el apartado 4).

A continuación el **artículo 59 sexies de la LVRM** instaura un umbral máximo de gastos destinados a vivienda habitual y a suministros básicos en los supuestos de vulnerabilidad a los que se refieren los artículos 59 quáter y quinquies (esto es, la exclusión residencial); mientras que el **artículo 59 septies** fija los plazos para la emisión de informes por parte de los **servicios sociales**.

### **III.- Ley 3/2021, de 29 de julio, de Servicios sociales de la Región de Murcia (LSSRM).**

Sin entrar en mayor detalle, debemos advertir que la LSSRM, en su **artículo 3**, contiene una serie de definiciones, entre las que, sin embargo, no se encuentra la de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social y/o económica.

Estos términos se encuentran en el texto normativo, entre otros apartados, al sistematizarse las competencias regionales y locales en esta manera.

Así, en primer lugar, el **art. 22** de la citada ley señala como **competencias de la consejería competente en materia de servicios sociales, en su letra g)**, la gestión de las actuaciones dirigidas a atender necesidades de personas mayores, personas con discapacidad, inmigrantes, minorías étnicas y otras personas en situación de **riesgo o exclusión social**; y en su letra o), la gestión de los Servicios Sociales de Atención Primaria que no sean creados por las propias entidades locales, en aquellos municipios con población inferior a 20.000 habitantes.



Justo después, en su **art. 23**, como se ha visto en la consideración jurídica segunda de este informe, esta norma atribuye a las **EELL**, las de (h) estudiar, detectar y prevenir las necesidades sociales que se produzcan dentro de su ámbito territorial, especialmente la detección precoz de las situaciones de riesgo en el ámbito de la infancia, y la **prevención de situaciones** de dependencia y **riesgo o exclusión social**; y la de (i) atender inmediatamente a las personas en **riesgo de exclusión social**.

#### **CUARTA.- DEFINICIÓN DE VULNERABILIDAD, EXCLUSIÓN SOCIAL Y/O ECONÓMICA Y EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**

**I.- La LV**, aunque dedica su artículo 3 a definir diferentes conceptos, no concreta qué es la exclusión social ni la exclusión económica, como tampoco define la vulnerabilidad.

Dicha norma, como hemos podido comprobar, emplea diferentes términos y expresiones, de forma independiente o conjunta:

- Situación de vulnerabilidad social y económica
- Vulnerabilidad o exclusión social
- Vulnerabilidad económica
- Emergencia habitacional
- Vulnerabilidad social
- Vulnerabilidad económica y, en su caso, social
- Exclusión residencial
- Exclusión social u otras formas de vulnerabilidad
- Exclusión social y residencial

Del tenor de los preceptos esgrimidos anteriormente, considera este Servicio que no puede equipararse sin más los términos de exclusión social, exclusión económica y exclusión residencial; teniendo cada uno de ellos autonomía propia (pese a que estén relacionados en ciertos casos).

Aunque no se define, sin embargo, eso sí, la DF5<sup>a</sup>.Cuatro de la LV establece una serie de criterios a tener en cuenta para valorar su existencia.

**II.- La Ley 3/2021, de 29 de julio, de Servicios sociales de la Región de Murcia**, en su artículo 3, contiene una serie de definiciones, entre las que, sin embargo, tampoco se encuentra la de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social y/o económica.

**III.- La LVRM** no define la exclusión social y/o económica, lo que sí hace es fijar los parámetros necesarios para saber qué es la **exclusión residencial** (ver art. 59 quáter).





#### IV.- INE

La página web oficial del INE afirma que al **grupo de personas en riesgo de pobreza y/o exclusión social** según la **Estrategia Europa 2020** se les denomina **ERPE** (personas En Riesgo de Pobreza y/o Exclusión) o las siglas en inglés **AROPE** (At Risk of Poverty and/or Exclusion).

El concepto de riesgo de pobreza y/o exclusión social se amplía para considerar no solo los términos monetarios (nivel de renta), sino utilizando un **concepto multidimensional** para definir la pobreza y/o exclusión social.

Así, señala el Informe AROPE que es importante aclarar que **la exclusión social no se limita a la falta de recursos económicos**; es un fenómeno multidimensional que abarca la **marginación** en varios aspectos de la vida. Se refiere a la **incapacidad de un individuo o grupo de participar plenamente en la sociedad en la que viven**.

A la vista de todo ello, se formulan las siguientes

#### CONCLUSIONES:

**PRIMERA.-** La controversia generada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LV), viene determinada al hilo de las modificaciones operadas en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LECV) que tienen como objeto común proporcionar una mayor protección a los inquilinos en situación de vulnerabilidad.

En su nueva redacción, ésta exige para determinados trámites procesales en los procedimientos de recuperación posesoria por sujetos que tengan la condición de “gran tenedor”, entre otros requisitos, la aportación de un **informe** sobre la concurrencia o no de **situación de vulnerabilidad económica** en la parte demandada, encomendando la elaboración del mencionado informe a los “servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda”.

Pues bien, si acudimos a la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia (LVRM), norma regional aplicable en la materia, observamos que su artículo 59 quáter designa expresamente a los “servicios sociales” como órganos administrativos competentes para emitir el preceptivo **informe acreditativo de la existencia de situaciones de “riesgo de exclusión residencial”** en el contexto de la interposición de demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler cuando la parte actora sea “gran tenedor”.

Ahora bien, del examen pormenorizado de la normativa detallada en las consideraciones jurídicas de este informe, se desprende, a juicio de quien suscribe, que la designación expresa realizada por el legislador autonómico en el apartado 9 del mencionado artículo 59 quáter de la LVRM, **no se identifica *stricto sensu***, con la exigida en la LECV para la acreditación de situaciones de vulnerabilidad económica, por cuando “exclusión residencial” y “vulnerabilidad económica” son conceptos distintos, de naturaleza no equivalente y para cuya determinación la normativa aplicable impone criterios diferentes.



**SEGUNDA.-** En consecuencia, tras las modificaciones introducidas por la LV, **se considera procedente**, en aras a dar cumplimiento al mandato contenido en esta ley, garantizar la seguridad jurídica y evitar a los operadores jurídicos realizar interpretaciones analógicas sobre la competencia para la elaboración de los precitados informes, **la reforma de la LVRM** con la finalidad de establecer la designación expresa de los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes, como exige la LECV en su nueva redacción.

**TERCERA.- No obstante lo anterior**, para favorecer la eficacia de la actuación administrativa y para reducir posibles perjuicios a las personas usuarias, se entiende que, en el marco de competencias atribuidas a los municipios actualmente, es posible interpretar que el informe de vulnerabilidad económica **puede ser emitido**, en tanto no se apruebe la necesaria modificación normativa, **por los servicios sociales municipales de atención primaria (SSAP)**. Y ello, al amparo de lo previsto en el artículo 25.2.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 23.1 de la Ley 3/2021, de 29 de julio, de Servicios Sociales de la Región de Murcia (LSSRM), en conexión con el artículo 31 de esta misma ley.

Es cuanto procede informar sobre el asunto de referencia.