

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

26135 *Ley Foral 15/2025, de 27 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.*

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.

PREÁMBULO

La Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el Derecho a la Vivienda Asequible en Navarra, que modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ha supuesto un cambio trascendental en el modelo y régimen de adjudicación de las viviendas protegidas en Navarra, introduciendo importantes avances en la mejora del acceso a una vivienda adecuada y asequible.

No obstante, tras su entrada en vigor, se han advertido determinadas imprecisiones de índole técnica que, si bien no alteran el contenido esencial de la ley foral, dificultan su aplicación plena y efectiva, especialmente en lo que respecta a la tramitación de los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas.

Con la presente modificación se pretende, por lo tanto, corregir dichos pequeños desajustes de carácter técnico y facilitar así la correcta implementación del nuevo sistema de adjudicación, con plenas garantías tanto administrativas como informáticas.

Asimismo, se incorporan medidas destinadas a reforzar la función social de la vivienda y garantizar un uso más justo y eficiente del parque residencial. De esta forma, se delimita con más precisión el sistema de definición de viviendas deshabitadas y se introduce la figura del alquiler forzoso para viviendas declaradas deshabitadas que permanezcan vacías durante más de un año.

Por otro lado, se suprime la disposición adicional vigésima sexta de la ley foral dada la dificultad legal que presenta su aplicación, considerando que su contenido no se ajusta adecuadamente a la práctica legislativa del Parlamento. En su lugar, se introduce una nueva disposición transitoria vigésima séptima sobre la vivienda colaborativa como nueva forma de acceso, uso y gestión del parque residencial, basadas en la cooperación, la propiedad colectiva y el derecho de uso como alternativa al régimen de propiedad individual. El objetivo principal de esta previsión es dotar a esta modalidad de vivienda de una regulación por remisión, evitando vacíos legales mientras se aprueba una normativa específica que la desarrolle de forma integral.

Por último, se añade una nueva disposición adicional trigésima cuarta a la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, con el fin de apoyar a la rehabilitación en municipios en riesgo de despoblación, estableciendo la posibilidad de reforzar mediante Orden Foral las subvenciones y ayudas públicas con el fin de facilitar la fijación poblacional y promover la revitalización del medio rural.

Artículo único. Modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se modifican las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 18, que quedan redactadas de la siguiente manera:

«a) Que las personas destinatarias tengan unos ingresos familiares ponderados inferiores a 4,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

Cuando se trate de viviendas en régimen de arrendamiento, las personas destinatarias deberán tener unos ingresos familiares ponderados entre 5.000 euros y hasta 2,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

Cuando se trate de viviendas en régimen de arrendamiento asequible, las personas destinatarias deberán tener unos ingresos familiares ponderados superiores a 2,5 veces e inferiores a 4,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

b) Que las personas destinatarias tengan unos ingresos mínimos de 19.000 euros en régimen de propiedad y en régimen de cesión de uso.»

Dos. Se suprime el apartado 1 del artículo 25.bis.

Tres. Se modifican las letras h) e i) del artículo 26, que quedan redactadas de la siguiente manera:

«h) En su caso, empadronados con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción con al menos tres años de antigüedad. En caso de viviendas de protección oficial promovidas en suelos de titularidad municipal, o por una sociedad pública sobre suelos que anteriormente hubieran sido de titularidad municipal y hayan sido transmitidos para esta finalidad, el ayuntamiento podrá determinar el número de viviendas reservadas a las personas empadronadas en el municipio.

i) En las promociones de 50 o más viviendas se preverá una reserva del 2 % para familias numerosas de categoría especial. Las personas solicitantes que accedan por esta reserva no podrán participar en el proceso de selección seguido para la adjudicación de viviendas incluidas dentro de la reserva señalada en el apartado c) del presente artículo, por resultar ambas reservas incompatibles.»

Cuatro. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 27, que queda redactada de la siguiente manera:

«b) Para las personas solicitantes con ingresos familiares ponderados superiores a 2,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), el 70 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 80 por 100 de las de precio tasado.»

Cinco. Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 28, que queda redactada de la siguiente manera:

«a) 7 puntos por cada uno de los solicitantes que suscriban la solicitud y de los componentes de sus respectivas unidades familiares. A los efectos de lo dispuesto en este apartado, formarán parte de la unidad familiar del solicitante los descendientes sobre los que ostente la patria potestad, aunque sea compartida.»

Seis. Se modifica la letra g) del apartado 1 del artículo 29, que queda redactada de la siguiente manera:

«g) En las promociones de 50 o más viviendas se preverá una reserva del 2 % para familias numerosas de categoría especial. Las personas solicitantes que accedan por esta reserva no podrán participar en el proceso de selección seguido para la adjudicación de viviendas incluidas dentro de la reserva señalada en el apartado c) del presente artículo, por resultar ambas reservas incompatibles.»

Siete. Se modifica el artículo 30, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 30. *Baremo para las reservas especiales.*

1. Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas en cada una de las reservas especiales previstas en el artículo 29.1 se adjudicarán en atención al baremo de puntuación fijado en el artículo 28 de la presente ley foral.

2. No obstante, lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 28 no será aplicable ni puntuable para la adjudicación de las viviendas protegidas en los regímenes de arrendamiento y arrendamiento asequible.»

Ocho. Se añade una letra g) en el apartado 3 del artículo 42 bis, que queda redactada con el siguiente contenido:

«g) Si bien únicamente se podrán declarar viviendas deshabitadas aquellas ubicadas dentro del ámbito geográfico de la Comunidad Foral de Navarra, a efectos de determinar el número total de viviendas que posean los titulares, se tendrán en consideración todas las viviendas que posean los titulares en todo el territorio del Estado español, independientemente del porcentaje de titularidad de las mismas.»

Nueve. Se añade un nuevo artículo 42 octies, dentro del capítulo III, del título V.Bis.

«42 octies. *Alquiler forzoso en vivienda deshabitada.*

1. Se podrá imponer el alquiler forzoso de viviendas que se mantengan desocupadas transcurrido un año desde el día siguiente que adquirió firmeza la declaración como viviendas deshabitadas, y siempre y cuando estén incluidas en el Registro de Viviendas Deshabitadas. Estas viviendas se podrán incluir en la Bolsa de Alquiler de NASUVINSA o programas similares dependientes del Gobierno de Navarra o de sus entes instrumentales que estén en vigor.

2. La necesidad de imposición del alquiler forzoso podrá acordarse por el órgano competente del departamento con competencia en materia de vivienda del Gobierno de Navarra, para lo cual deberá acreditar la demanda y necesidad de vivienda en el ámbito territorial donde radique la vivienda.

3. Deberá concederse audiencia a cuantas personas físicas o jurídicas que resulten afectadas por la imposición del alquiler forzoso. El trámite de audiencia deberá concederse con carácter previo a la adopción del acuerdo que declare la necesidad de imponer esta medida para garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda declarada deshabitada.

4. Las actuaciones se llevarán a cabo, en primer término, con quienes figuren como titulares de la propiedad o titulares del derecho de uso de la vivienda deshabitada, en los registros públicos.

5. El acuerdo que declare la necesidad de imposición de alquiler forzoso sobre viviendas deshabitadas para garantizar el cumplimiento de su función social,

deberá contener como mínimo las siguientes determinaciones para ser considerado título suficiente, el órgano competente:

a) Acreditará que las viviendas declaradas deshabitadas sobre las que se impone el alquiler forzoso mantienen la desocupación como mínimo un año desde el día siguiente de la firmeza de la declaración, que se encuentra incluida en el Registro de Vivienda Deshabitada y que se ubican en ámbitos con demanda y necesidad de vivienda.

b) Describirá la vivienda y determinará las condiciones de mantenimiento de la vivienda en alquiler, así como el plazo del arrendamiento que no podrá ser superior a 7 años y 6 meses.

c) Concederá un plazo de quince días a las personas físicas y jurídicas afectadas por la imposición del alquiler forzoso.

6. Se considera procedente la expropiación temporal del derecho al uso de las viviendas deshabitadas mediante la imposición del alquiler forzoso, amparada en el incumplimiento de la función social de la propiedad ya contemplada en la presente ley foral.

7. Una vez finalizado el procedimiento de alquiler forzoso, la vivienda se incorporará al programa de Bolsa de Alquiler de NASUVINSA o similar que se encuentre en vigor por el departamento competente en materia de vivienda o por sus entes instrumentales, y será adjudicada siguiendo el procedimiento establecido al efecto, atribuyendo a su titular o titulares los mismos derechos y obligaciones que corresponden a los demás propietarios de viviendas integradas en dicho programa.»

Diez. Se modifica la disposición adicional decimoquinta que queda redactada de la siguiente manera:

«Disposición adicional decimoquinta. Adjudicación y renovación de contratos de arrendamiento.

En la adjudicación y renovación anual de contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial y viviendas adscritas a la Bolsa de Alquiler, se tendrán en cuenta, para acceder a una subvención, los datos derivados de la declaración de la renta del año anterior.

No obstante, cuando se produzca una variación en la situación económica de las personas beneficiarias, que implique una reducción anual de ingresos de al menos el 20 % respecto a los ingresos declarados en la renta del año anterior, en la solicitud de renovación las personas beneficiarias podrán solicitar que se tengan en cuenta los ingresos reales de ese momento.»

Once. Se añade una nueva disposición adicional trigésima cuarta, que queda redactada de la siguiente manera:

«Disposición adicional trigésima cuarta. Régimen especial para actuaciones de rehabilitación edificatoria de viviendas en municipios declarados en situación de riesgo de despoblación.

1. Las Administraciones Públicas de Navarra, en el ámbito de sus competencias respectivas, fomentarán e impulsarán las actuaciones de rehabilitación edificatoria de viviendas, prestando especial atención a los municipios declarados en situación de riesgo de despoblación.

2. En virtud de las especiales necesidades de dichos municipios, la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda podrá establecer, mediante Orden Foral, un incremento en las cuantías de las subvenciones a actuaciones de rehabilitación señaladas por la normativa reguladora

correspondiente, con el objetivo de contribuir a la fijación de población en el territorio.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior será igualmente aplicable a las ayudas previstas para actuaciones incluidas en Proyectos de Intervención Global que se desarrollen en municipios declarados en situación de riesgo de despoblación.»

Doce. Se modifica la letra b) del apartado 6 de la disposición transitoria decimoquinta, que queda redactada de la siguiente manera:

«b) En los casos en que haya que proceder a la retirada de elementos con amianto, podrá concederse una ayuda adicional para hacer frente a los costes debidos a la retirada, la manipulación, el transporte y la gestión de los residuos de amianto mediante empresas autorizadas. El importe de dicha ayuda será de 1.000 euros por vivienda, con un límite máximo de 18.000 euros por edificio objeto de rehabilitación.

Por orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda se podrán modificar los importes y el porcentaje indicados.

Excepcionalmente, los promotores de los expedientes que en el momento de la entrada en vigor de la presente ley foral tengan concedida la calificación provisional de rehabilitación protegida por mejora de la envolvente térmica del edificio y no hayan solicitado su calificación definitiva podrán solicitar en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley que se les conceda, en su caso, los nuevos porcentajes y subvención máxima indicados en la letra a). A tal fin, deberán acreditar haber presentado en plazo una solicitud de subvención, no aprobada ni denegada ni de la que se haya desistido, para alguna de las siguientes convocatorias:

– Convocatoria de subvenciones para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes en municipios de reto demográfico, programa PREE 5000, conforme al Real Decreto 691/2021, aprobada por Resolución 2723/2021, de 3 de noviembre, del Director General de Vivienda.

– Convocatoria de subvenciones para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes "EDIFICIOS MRR 2023", aprobada por Resolución 901/2022, de 19 de diciembre, de la Directora General de Vivienda.»

Trece. Se modifica la disposición transitoria vigésima primera, que queda redactada de la siguiente manera:

«Disposición transitoria vigésima primera. Fecha de aplicación de los sistemas y procedimientos para la adjudicación de las viviendas a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Las nuevas previsiones contenidas en el título III de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, se aplicarán a los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas que se inicien a partir del 1 de septiembre de 2026, con independencia de la fecha de obtención de la calificación provisional del expediente correspondiente, con las siguientes salvedades:

– Las reservas del 2 % para familias numerosas de categoría especial solo serán exigibles a aquellos proyectos que soliciten calificación provisional a partir del 1 de septiembre de 2026.

– En los procedimientos relativos a expedientes de vivienda en régimen de arrendamiento que hayan obtenido la calificación provisional con anterioridad al 1 de septiembre de 2026, en los que el porcentaje de reserva para empadronados en el municipio sea superior al legalmente establecido, las adjudicaciones se

harán conforme a los porcentajes que figuren en la calificación provisional obtenida.»

Catorce. Se modifica la letra b) del apartado 2 de la disposición transitoria vigésima segunda, que queda redactada de la siguiente manera:

«b) Los procedimientos de adjudicación relativos a expedientes de viviendas calificadas en régimen de arrendamiento asequible podrán iniciarse a partir del 1 de marzo de 2026.

Desde el 1 de marzo hasta el 1 de septiembre de 2026, dichas adjudicaciones se realizarán conforme a las reservas, baremo y procedimiento previstos en la normativa anterior para las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, aplicando, no obstante, los criterios de capacidad económica establecidos en el artículo 18 de la presente ley foral.»

Quince. Se suprime la disposición transitoria vigésima sexta.

Dieciséis. Se crea una nueva disposición transitoria vigésima séptima, con el siguiente contenido:

«Disposición transitoria vigésima séptima. *Vivienda colaborativa.*

1. A los efectos de la presente ley foral, se entiende por vivienda colaborativa el conjunto residencial, constituido por uno o varios edificios plurifamiliares o por viviendas unifamiliares, que conformen una unidad residencial, cuya titularidad dominical corresponda a una cooperativa de vivienda y cuyos socios ostenten derechos de uso individualizados sobre cada una de las unidades habitacionales.

2. La vivienda colaborativa estará compuesta por:

a) Las viviendas o espacios privativos cedidos en uso a las personas socias.
b) Los elementos comunes del conjunto residencial, conforme a lo previsto en el artículo 396 del Código Civil.
c) Las dependencias y espacios compartidos destinados al uso comunitario y a la prestación de servicios colaborativos.

3. En tanto no se apruebe una normativa específica que regule la vivienda colaborativa, será de aplicación lo dispuesto en la sección 3.^a del capítulo X del título I de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, así como la normativa vigente en materia de cooperativas de la Comunidad Foral de Navarra.

4. Podrán establecerse subvenciones específicas para incentivar la constitución de cooperativas de viviendas o federaciones de cooperativas, apoyar su organización y difusión, así como financiar la realización de proyectos, promoción o rehabilitación de inmuebles con la finalidad de destinarlos a viviendas colaborativas.

Igualmente, podrá preverse otro tipo de medidas de fomento fiscal y extenderse la aplicación de subvenciones ya existentes al fomento de las actuaciones señaladas.»

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente ley foral entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

Sin perjuicio de ello, los apartados uno a nueve del artículo único de la presente ley foral surtirán efectos desde el día 1 de diciembre de 2025.

Yo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, promulgo, en nombre de S.M. el Rey, esta ley foral, ordeno su inmediata publicación en el «Boletín Oficial de

Navarra» y su remisión al «Boletín Oficial del Estado» y mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Pamplona, 27 de noviembre de 2025.—La Presidenta de la Comunidad Foral de Navarra, María Chivite Navascués.

(Publicada en el «Boletín Oficial de Navarra» número 247, de 12 de noviembre de 2025)