

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

16359 *Ley Foral 14/2026, de 2 de julio, 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 regulación del régimen jurídico de las viviendas protegidas en Navarra ha experimentado una evolución progresiva orientada a reforzar la estabilidad y permanencia de la protección pública, con el fin de garantizar el acceso efectivo a una vivienda digna y asequible y preservar un parque residencial ajeno a dinámicas especulativas.

El artículo 43 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, establece actualmente el carácter indefinido del régimen de protección de las viviendas protegidas e impide su descalificación. Esta previsión fue introducida por la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra.

Con anterioridad a dicha reforma, la normativa navarra había configurado distintos regímenes temporales de protección. Así, la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra, establecía con carácter general una duración de treinta años desde la calificación definitiva, fijando además plazos específicos para determinadas modalidades de arrendamiento protegido.

Posteriormente, la Ley Foral 10/2010 mantuvo la duración de treinta años para las viviendas protegidas calificadas en régimen de propiedad y en régimen de arrendamiento con opción de compra, fijando en quince años la duración del régimen de protección de las viviendas calificadas en régimen de arrendamiento.

Reformas posteriores ampliaron progresivamente la duración de la protección pública. En particular, se estableció el carácter indefinido de la protección de las viviendas en cesión de uso, salvo en los supuestos vinculados a derechos de superficie, así como una duración de setenta y cinco años para determinadas promociones públicas calificadas a partir del 1 de enero de 2022.

Finalmente, la Ley Foral 20/2022 generalizó el carácter indefinido del régimen de protección de las viviendas protegidas.

Como consecuencia de esta evolución normativa, en la actualidad coexisten en Navarra promociones de vivienda protegida sujetas a distintos periodos de protección, en función del momento de su calificación definitiva y del régimen jurídico vigente en cada momento.

La presente ley foral tiene por objeto reforzar la estabilidad y permanencia del parque de vivienda protegida en Navarra.

Con esta finalidad, en primer lugar, se suprime el apartado 10 del artículo 7 de la Ley Foral 10/2010, eliminando la posibilidad de que las viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento o arrendamiento asequible puedan destinarse a la venta una vez transcurridos veintiún años desde su calificación definitiva.

Con la nueva regulación, dichas viviendas deberán mantenerse destinadas al arrendamiento, consolidando así un parque estable de vivienda protegida en alquiler y reforzando su función social.

Esta modificación será de aplicación a todas las promociones de viviendas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible con independencia de la fecha de su calificación definitiva.

En segundo lugar, se modifica el apartado 1 del artículo 49, añadiendo un nuevo párrafo para extender el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas descalificadas y sus anejos en determinadas condiciones.

Finalmente, se deroga la disposición transitoria primera de la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra. Dicha disposición limitaba la aplicación del régimen indefinido de protección a los expedientes cuya solicitud de calificación provisional fuera posterior a la entrada en vigor de dicha ley foral.

La derogación de esta disposición tiene por finalidad posibilitar la aplicación del régimen de duración indefinida previsto en el artículo 43 de la Ley Foral 10/2010 a las viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible cuyo período de protección permanezca vigente a la entrada en vigor de la presente ley foral, con independencia de la fecha de su calificación definitiva, en los términos previstos en la disposición transitoria única.

Con ello, se pretende favorecer la permanencia de vivienda asequible en el mercado residencial navarro, evitar procesos de descalificación que reduzcan el parque protegido disponible y reforzar así la función social de la vivienda protegida.

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

Uno. Se suprime el apartado 10 del artículo 7 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Dos. Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 49, que queda redactado como sigue:

«1. Corresponden al Gobierno de Navarra los derechos de tanteo y retracto legal sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos.

Igualmente, sobre las viviendas protegidas que hayan sido descalificadas, así como sus anejos, cuando en el momento de la transmisión sean titularidad de una persona Gran Tenedora y estén situadas en una zona declarada de Mercado Residencial Tensionado, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos que se produzcan dentro de los diez años siguientes a la finalización del correspondiente régimen de protección.»

Disposición transitoria única. *Régimen aplicable.*

1. Los efectos de la supresión del apartado 10 del artículo 7 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, prevista en el artículo único de la presente ley foral, serán de aplicación a todas las promociones de vivienda protegida en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible, con independencia de la fecha de su calificación definitiva.

2. Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible, cuyo régimen de protección permanezca vigente a la entrada en vigor de la presente ley foral, quedarán sometidas al régimen de duración indefinida previsto en el artículo 43 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, con independencia de la fecha de su calificación definitiva.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley foral y, en particular, la disposición transitoria primera de la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

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

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, 2 de julio de 2026.—La Presidenta de la Comunidad Foral de Navarra, María Chivite Navascués.

(Publicada en el «Boletín Oficial de Navarra» número 135, de 13 de julio de 2026)