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

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 60, de 17 de mayo de 2010
«BOE» núm. 132, de 31 de mayo de 2010
Referencia: BOE-A-2010-8618

ÍNDICE

Preámbulo . . . 3

TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 8

TÍTULO II. Concepto, características y tipología de vivienda protegida y actividad pública de fomento en materia de vivienda . . . 13

CAPÍTULO I. Concepto, características y tipología de la vivienda protegida . . . 13

CAPÍTULO II. Actividad pública de fomento en materia de vivienda . . . 18

Sección 1.ª Objetivos y medidas de fomento en materia de vivienda . . . 18

Sección 2.ª Ayudas públicas . . . 20

TÍTULO III. Condiciones de acceso a la vivienda protegida . . . 20

CAPÍTULO I. Requisitos de acceso a las promociones de viviendas protegidas . . . 20

CAPÍTULO II. Censo de solicitantes de vivienda protegida . . . 22

CAPÍTULO III. Procedimiento de adjudicación . . . 25

Sección 1.ª Disposiciones previas . . . 25

Sección 2.ª Viviendas en régimen de propiedad . . . 26

Sección 3.ª Viviendas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible . . . 27

Sección 4.ª Desarrollo del proceso de adjudicación . . . 28

TÍTULO IV. Condiciones constructivas, conservación y mantenimiento de las viviendas . . . 30

TÍTULO V. Información y publicidad sobre las viviendas . . . 32

CAPÍTULO I. Información y publicidad en materia de vivienda . . . 32
CAPÍTULO II. Información a ofrecer en la de venta y arrendamiento de vivienda . . . 33
CAPÍTULO III. Sistema Arbitral de Consumo . . . 35
TÍTULO V BIS. De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas. . . . 36
CAPÍTULO I. De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración . . . 36
CAPÍTULO II. Del Registro de Viviendas Deshabitadas . . . 40
CAPÍTULO III. De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas . . . 41
TÍTULO VI. Control y prevención del fraude . . . 41
CAPÍTULO I. Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas . . . 41
CAPÍTULO II. Expropiación Forzosa . . . 44
CAPÍTULO III. Inspección, defensa y restauración de la legalidad y régimen sancionador . . . 46
Sección 1.ª Inspección y restablecimiento de la legalidad. . . . 46
Sección 2.ª Régimen Sancionador . . . 47
Subsección 1.ª Infracciones . . . 47
Subsección 2.ª Sanciones . . . 51
Subsección 3.ª Reglas de procedimiento. . . . 52
TÍTULO VII. Registro General de Viviendas de Navarra . . . 53
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 54
CAPÍTULO II. Creación y conservación del Registro General de Viviendas de Navarra . . . 56
TÍTULO VIII. Participación ciudadana y organización administrativa en materia de vivienda . . . 57
CAPÍTULO I. Participación ciudadana en materia de vivienda . . . 57
CAPÍTULO II. Organización administrativa en materia de vivienda . . . 58
TÍTULO IX. Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra . . . 60
TÍTULO X. Zonas de Mercado tensionado . . . 63
Disposiciones adicionales . . . 65
Disposiciones transitorias . . . 77
Disposiciones derogatorias . . . 83
Disposiciones finales . . . 84

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 11 de julio de 2025

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra.

LEY FORAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

El artículo 44 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, reconoce, con el carácter de exclusiva, la competencia foral en materia de vivienda, junto con las de ordenación del territorio y urbanismo.

En ejercicio de esta competencia exclusiva, el Parlamento de Navarra ha aprobado en los últimos años numerosas normas legales dirigidas a hacer efectivo en Navarra el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, reconocido por el artículo 47 de la Constitución Española.

En este sentido, destacan la Ley Foral 7/1989, de 8 de junio, de Medidas de Intervención en Materia de Suelo y Vivienda, la Ley Foral 14/1992, de 21 de diciembre, Reguladora del Sistema y Modelos de Financiación de las Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda, la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y finalmente la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. Todas ellas, y atendiendo en cada momento a las circunstancias socio-económicas, se mostraron como instrumentos eficaces para atender a las necesidades de vivienda protegida de la ciudadanía navarra.

Por otra parte, y como consecuencia de la política de vivienda que a lo largo de estos años se ha desarrollado en la Comunidad Foral, Navarra es en la actualidad la Comunidad Autónoma con el mayor porcentaje de construcción de vivienda protegida por habitante, es la Comunidad donde la relación de demandantes por vivienda protegida es la menor de todo el Estado, donde el porcentaje de reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida se encuentra entre los más elevados del Estado y donde el esfuerzo en el apoyo económico a la rehabilitación residencial no tiene parangón en todo el territorio nacional. Todo ello ha colocado a Navarra como una Comunidad pionera en materia de vivienda.

Sin embargo, reconociendo la validez y eficacia de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y siendo conscientes de que el impulso de la vivienda protegida ha sido en los últimos años una de las áreas de actuación preferente dentro de las políticas sociales realizadas por el Gobierno de Navarra, se constata que todavía quedan objetivos por cumplir y proponer para que la Comunidad Foral pueda seguir avanzando y profundizando en el compromiso de buscar soluciones y dar cumplimiento al 100 por 100 de la demanda de vivienda protegida que existe, y desde la convicción de que precisamente la vivienda, más allá de un bien cuyo derecho está reconocido por la Constitución Española, constituye a su vez un elemento que condiciona, y puede llegar incluso a limitar de forma seria el proyecto vital y profesional de las personas y las familias, el Gobierno de Navarra y el Partido Socialista de Navarra suscribieron, el 24 de julio de 2008, el Pacto Social por la Vivienda 2008-2011.

2

Generar suelo, distribuido de forma razonable por todo el territorio foral, donde poder materializar nuevas viviendas protegidas, fomentar la cultura del alquiler y de la

rehabilitación articulando a tal fin ayudas de diferentes tipos, generar consensos que permitan una mayor y mejor colaboración entre el Gobierno de Navarra y las Entidades Locales, piezas clave para el éxito futuro de cuantas medidas puedan ponerse en marcha y dar respuesta a la situación de crisis económica, son el resumen de los objetivos fundamentales de este Pacto Social por la Vivienda en Navarra.

Con la aprobación de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, se dieron los primeros pasos en la consecución de los objetivos propuestos. No obstante, es necesario seguir avanzando y estableciendo las medidas y condiciones que permitan llenar de contenido el derecho a disfrutar de una vivienda.

3

La presente Ley Foral se estructura en seis títulos y consta de setenta y cuatro artículos, diez disposiciones adicionales, diez disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

4

El Título I recoge el objeto, finalidad y principios de la Ley Foral, las actuaciones protegibles en materia de vivienda, los principios que han de guiar la actuación de las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda y se definen una serie de conceptos con la finalidad de aclarar determinados aspectos de la Ley Foral, facilitando así su aplicación. Por último, se recogen los plazos administrativos para la resolución de las solicitudes en materia de vivienda, dando así cumplimiento a los requisitos establecidos por la normativa básica estatal de procedimiento administrativo común para el establecimiento del sentido del silencio.

5

El Título II regula el concepto, las características y tipologías existentes de vivienda protegida, así como el contenido de la actividad pública de fomento en materia de vivienda.

En este Título destaca la reducción de los tipos de vivienda protegida. Se establece un único tipo de vivienda de Protección Oficial; ello unido a la aplicación de un baremo en el que la necesidad de vivienda se vincula a circunstancias muy variadas de tipo familiar y social, y no sólo económico, así como la previsión de las reservas de vivienda por tramos de renta, facilitará la integración social y evitará la segregación de personas por sus niveles de renta. La ley prevé además un incremento de subvenciones para compensar a los sectores con rentas más bajas la desaparición del régimen especial.

En el capítulo II destaca la regulación del Programa de intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas, la conocida como «Bolsa de alquiler», una iniciativa para movilizar en el mercado las viviendas vacías pero sin que en ningún caso pueda entenderse el acceso de viviendas a este Programa como un derecho del propietario-arrendador.

Por último, se incide en la técnica del fomento para lograr que en las zonas en las que existe necesidad acreditada de vivienda, las viviendas desocupas se incorporen al mercado a través del programa de la Bolsa de alquiler.

6

El Título III regula el sistema de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida: requisitos, baremos de acceso a vivienda protegida en propiedad y alquiler, las reservas y tramos de renta en los que se han de distribuir las viviendas de una determinada promoción, y finalmente el diseño del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

La experiencia acumulada a lo largo de estos últimos años, ha permitido conocer el perfil del solicitante de vivienda protegida, con lo que la nueva regulación pretende acomodar los requisitos generales de acceso a este perfil. En este sentido, se han incrementado los ingresos mínimos exigidos para acceder a una vivienda protegida y se han disminuido los ingresos máximos que limitan dicho acceso.

No obstante, se regulan excepciones al cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida, tanto para impedir que puedan quedar viviendas sin adjudicar como para atender las especiales circunstancias de determinados colectivos.

Por primera vez, establece un tratamiento específico al régimen de alquiler de vivienda protegida, en el que sobresalen los siguientes aspectos:

Únicamente pueden obtener la calificación en régimen de alquiler las viviendas de protección oficial.

Se establecen unos ingresos mínimos específicos para el acceso a este tipo de viviendas.

Se amplían las reservas previstas para el acceso en régimen compraventa, dado que, por un lado, se incrementa a un 6 por 100 la reserva de viviendas a personas víctimas de violencia de género, y por otro, se prevé una reserva específica de este tipo de viviendas para personas con necesidad de Viviendas de Integración Social.

Se establece un nuevo y único Baremo de acceso.

Con este planteamiento la Ley Foral prioriza el alquiler para aquellas personas que por su juventud o circunstancias familiares no tienen un proyecto familiar y laboral estable, para las personas que por su nivel de renta o condiciones socioeconómicas el alquiler es la opción real y válida para solucionar la necesidad de alojamiento, o para aquellos solicitantes que por otras circunstancias profesionales o personales no desean vincularse al territorio favoreciendo la movilidad. Por el contrario en el acceso a la propiedad se prima a aquellos solicitantes que acreditan antigüedad en su vida laboral, lo que les otorga cierta estabilidad y capacidad económica para hacer frente a la financiación de la vivienda, que han realizado un esfuerzo económico en el ahorro con destino a la compra, y que han utilizado el alquiler como paso previo para acceder a la propiedad.

En último lugar, se establecen algunas líneas del procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas, destacando que únicamente se podrán adjudicar viviendas protegidas de más de 90 m^2 a unidades familiares compuestas por, al menos, 3 miembros, así como la introducción de una nueva fase en el procedimiento de adjudicación de viviendas: La autorización para la firma de los contratos. Con esta nueva fase se pretende realizar un control previo a la firma del contrato de compraventa o alquiler, del cumplimiento por el solicitante de los requisitos mínimos de acceso, así como de los apartados del baremo en los que tuviera derecho a obtener puntuación, evitando las disfuncionalidades detectadas con el sistema anterior.

En la nueva regulación, el Censo nace con el doble objetivo de centralizar y facilitar a los poderes públicos toda la información relativa a la demanda de vivienda protegida, y de establecer un sistema de adjudicación de vivienda protegida totalmente público, ágil y transparente. La inscripción en el Censo se regula como un requisito general para el acceso a una vivienda protegida, y todas las promociones de vivienda protegida se adjudicarán, con carácter general, entre las personas previamente inscritas. Será responsabilidad del solicitante mantener actualizados sus datos, así como renovar su inscripción. El sistema proporcionará a los solicitantes de vivienda protegida toda la información relativa a las promociones en curso y con trascendencia para el acceso a la vivienda protegida.

El Censo se ha diseñado como un instrumento que resultará de gran utilidad a la hora de elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda, que asegurará el control y seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la adjudicación de las viviendas protegidas, y que proporcionará las garantías necesarias y facilitará las gestiones a los solicitantes.

7

La presente Ley Foral dedica el título IV a la rehabilitación de viviendas, actividad destinada a mejorar las condiciones de vida de la población de nuestros pueblos y ciudades, que induce una cantidad de empleo comparativamente mayor que la nueva edificación, y contribuye a alcanzar el objetivo de la Estrategia Territorial de Navarra de hacer de esta Comunidad un territorio culto y equilibrado; culto porque preserva y mejora el patrimonio arquitectónico residencial, y equilibrado porque no consume suelo, incrementa la accesibilidad universal, y la eficiencia energética de los edificios y optimiza el

aprovechamiento de las infraestructuras y dotaciones existentes, fijando a las personas en los barrios, pueblos y ambientes en que habitan, evitando así su desarraigo. Además de las actuaciones clásicas de rehabilitación se pone el acento en actuaciones rehabilitadoras sostenibles, y se favorece el pasar de la rehabilitación aislada de viviendas y edificios a la gran rehabilitación de conjuntos residenciales rurales y urbanos, lo que supone un avance conceptual en la acción rehabilitadora.

8

El Título V recoge de forma extensa y detallada los requisitos que ha de cumplir la publicidad de la venta y arrendamiento de viviendas, las obligaciones informativas de los promotores a los compradores y arrendatarios de vivienda y establece la obligación de crear y mantener actualizado en Internet un sitio web informativo en materia de vivienda, incidiendo de esta manera en la protección del consumidor como parte más débil de la relación jurídica.

En la línea de las previsiones contenidas en la Ley Foral 7/2006, de 20 de junio, de Defensa de los Consumidores y Usuarios, la presente Ley Foral realiza un apunte en el fomento al Sistema Arbitral de Consumo, como vía para la resolución de posibles quejas en materia de vivienda protegida.

9

El Título VI, que se desarrolla en tres capítulos, está dedicado al control y prevención del fraude en materia de vivienda protegida.

Comienza el título con la fijación del plazo de duración del régimen de las viviendas protegidas. En este sentido se ha optado por una continuidad de la regulación anterior respecto a la duración del régimen de protección, en el convencimiento de que en los actuales momentos económicos se trata de una opción válida para favorecer la promoción privada de viviendas protegidas evitando que un exceso de limitaciones a que se sujete este tipo de viviendas pudiera provocar un retroceso en la demanda.

En la medida que se ha mostrado como un medio eficaz en la prevención del fraude se continúa con un sistema de control público de los actos de disposición de las viviendas protegidas. Sistema articulado en la obligación de comunicación previa de las primeras y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas a efectos de facilitar, en su caso, el ejercicio por la Administración Foral de los derechos de adquisición preferente, así como en el establecimiento de una prohibición temporal de disponer a título gratuito de la vivienda protegida.

No obstante, y para la mejor adecuación de las viviendas protegidas a las necesidades de sus ocupantes (localización, superficie, diseño...) se abre la posibilidad al negocio jurídico de la permuta de vivienda protegida, estableciendo ciertos requisitos y cautelas para prevenir posibles fraudes encubiertos.

La figura de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad ya contemplada en la Ley Foral 8/2004, se ampara y extiende en la presente Ley Foral regulando nuevas causas.

Finalmente, y dado que no puede olvidarse que el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, lo es a que ésta sea además accesible, es decir, sin barreras que impidan su real disfrute por personas discapacitadas y en aras de lograr esta accesibilidad universal se regula como causa justificativa de la expropiación forzosa, la necesidad de suprimir barreras arquitectónicas y mejorar la accesibilidad a los edificios de uso predominantemente residencial.

El último de los Capítulos regula la inspección, la defensa y restauración de la legalidad y el régimen sancionador.

Destaca que, por primera vez, se regula la actuación inspectora en materia de vivienda, sus funciones, así como el contenido de las actas derivadas del ejercicio de la misma, previéndose el apoyo de la Policía Foral. La lucha contra el fraude en materia de vivienda y, en especial, del control del uso de las viviendas protegidas requiere de la colaboración de las empresas suministradoras de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía que deben proporcionar a la Administración, cuantos datos y antecedentes con trascendencia para comprobar la efectiva ocupación de las viviendas les sean requeridos. Como

contrapartida se destaca la posibilidad de solicitar la autorización administrativa de desocupación temporal de la vivienda protegida, dando así respuesta a quienes, por motivos suficientemente justificados, no pueden cumplir con la obligación de destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, y el alquiler no resulta una opción válida por la provisionalidad de la desocupación. Eso sí, ha de entenderse que la solicitud de esta autorización deberá ser realizada por los interesados antes de las actuaciones de inspección que, en su caso, pueda realizar el Departamento competente en materia de vivienda.

La Ley Foral amplia el cuadro de infracciones incluyendo aquellas conductas que durante la vigencia de la Ley Foral 8/2004 se mostraron merecedoras de sanción administrativa. Asimismo, se perfila y se profundiza en el régimen jurídico del procedimiento sancionador, regulándose cuestiones como la responsabilidad de las infracciones o las infracciones independientes o conexas. Y se prevé la posibilidad de imponer multas coercitivas a quienes no cumplan con las obligaciones en materia de vivienda.

10

En cuanto a las competencias de las administraciones públicas, la Ley Foral posibilita que las entidades locales, en el marco de su autonomía, ejerzan sus competencias en materia de vivienda, y habilita a que, en las promociones de vivienda protegida que se lleven a cabo sobre suelo de titularidad municipal, el Ayuntamiento pueda adquirir hasta el 15 por 100 del total de las viviendas de la promoción para alquilarlas o cederlas, de acuerdo con sus objetivos de política municipal de vivienda.

11

La Ley Foral prevé un régimen transitorio para cuestiones tales como el establecimiento de las causas que pueden dar lugar a la autorización administrativa de desocupación temporal de una vivienda protegida o la determinación de unos ingresos mínimos exigibles para el acceso a una vivienda protegida, en tanto no se desarrollen reglamentariamente, así como para otra serie de situaciones o actuaciones afectadas por la aprobación de esta Ley Foral, como las convocatorias públicas cuyo procedimiento de adjudicación se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

12

La disposición final primera modifica el artículo 52 de la Ley Foral 35/2002 con la finalidad de ampliar el estándar mínimo de vivienda protegida hasta alcanzar el 70 por 100 en los Planes Generales de los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona, donde se concentra la demanda de vivienda protegida, manteniéndose el 50 por 100 para el resto del territorio. No obstante se prevé que cuando la actuación de urbanización sea objetivamente inviable el porcentaje del 70 por 100 se podrá reducir al 50 por 100.

Asimismo, se modifica la distribución interna de este estándar, pasando al 70 por 100 del total de las viviendas protegidas, el mínimo a dedicar a la construcción de viviendas de protección oficial.

No obstante, se amplía la posibilidad de excepcionar el cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida a los Ayuntamientos de más de 10.000 habitantes de fuera de la comarca de Pamplona, que justifiquen que la necesidad de vivienda protegida no es necesariamente correlativa a la edificabilidad residencial prevista. Asimismo, con la finalidad de facilitar la gestión urbanística, se prevé otra posible excepción al estándar cuando el incremento del número de viviendas propuesto sea igual o inferior a 20 y afecte a suelos clasificados como urbano consolidado.

En último lugar, destaca el estudio que los Ayuntamientos deberán acompañar en la aprobación inicial de la revisión de su Plan General Municipal sobre la adecuación de la tipología y tamaño de las viviendas protegidas previstas en el nuevo Plan, en relación con la demanda existente.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Ley Foral tiene por objeto:

a) Contribuir a garantizar en Navarra el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que reconoce el artículo 47 de la Constitución, regulando la oferta de vivienda protegida de modo que se adecue en la mayor medida posible a las necesidades reales.

b) Fomentar la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas.

c) Establecer las condiciones, medidas y procedimientos que permitan llenar plenamente de contenido el derecho al disfrute de una vivienda de toda la ciudadanía.

d) Establecer el régimen jurídico y los requisitos de adjudicación, gestión y control de las viviendas protegidas, a través de la regulación del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

e) Asimismo, además de las actuaciones protegibles en materia de vivienda, la presente Ley Foral regula diversos aspectos de su régimen legal, así como medidas de fomento de la calidad de la construcción, de control y prevención del fraude y de defensa y restauración de la legalidad.

Artículo 2. *Actuaciones protegibles.*

1. Se consideran actuaciones protegibles por las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, entre otras:

a) La adquisición, promoción y urbanización de suelo destinado a albergar viviendas protegidas.

b) La adquisición de suelo con destino a la promoción de viviendas en régimen de alquiler con limitación de precio máximo de renta.

c) La promoción de viviendas protegidas para uso propio, venta y arrendamiento.

d) La rehabilitación de viviendas o edificios y sus obras complementarias o de urbanización, así como la adquisición de inmuebles para su rehabilitación, o para su demolición con fines vinculados a la obtención de espacios libres y dotacionales.

e) La adquisición, arrendamiento y adjudicación de viviendas protegidas, o viviendas usadas en actuaciones o programas impulsados por la administración de la Comunidad Foral.

f) La realización de obras y proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales, de bioconstrucción, de ahorro energético y de arquitectura bioclimática.

g) La compraventa de viviendas usadas siempre que su precio no exceda del precio equivalente al del metro cuadrado de vivienda de precio tasado.

h) La adecuación de viviendas en materia de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

i) La promoción de alojamientos dotacionales.

2. La construcción de viviendas protegidas, así como la rehabilitación protegida de viviendas, deberá realizarse conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y el planeamiento que resulten aplicables, previa obtención de las correspondientes licencias municipales y demás autorizaciones administrativas.

Artículo 3. *Principios rectores en materia de vivienda.*

La intervención de las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

a) De orden social:

Facilitar una oferta de vivienda adecuada a las necesidades reales.

Mejorar la calidad de las viviendas y de su entorno.

Consecución de una oferta de vivienda protegida, suficiente desde el punto de vista cuantitativo, territorial y tipológicamente equilibrada y que preste especial atención a los colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

Promoción de la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos como garantía de una adecuada integración urbana y como método de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación por razones socioeconómicas, demográficas, culturales, religiosas, de discapacidad o de cualquier otra índole.

b) De orden medioambiental y desarrollo sostenible y equilibrado:

Conservación, rehabilitación, reforma o renovación del parque inmobiliario residencial existente.

Ahorro y eficiencia energética.

Sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda. Primar y apostar por criterios de sostenibilidad, control en la ocupación del suelo y movilidad sostenible.

Controlar el adecuado uso del suelo considerándolo un recurso no renovable.

Mejorar la integración de la edificación en el medio natural.

Permitir el disfrute por los ciudadanos de una vivienda, digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

c) De orden administrativo:

Servicio efectivo y proximidad de la Administración a los ciudadanos.

Racionalización y agilización de los procedimientos administrativos y de las actividades materiales de gestión.

Transparencia y publicidad de la actuación administrativa que garantice la efectividad del ejercicio de los derechos que la presente Ley Foral atribuye a los ciudadanos.

Cooperación y coordinación entre los órganos y organismos públicos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, así como entre las diferentes Administraciones públicas.

Programación, planificación, eficacia en el cumplimiento de objetivos, eficiencia en la asignación y en la utilización de recursos públicos, agilidad, responsabilidad y control de la gestión y los resultados de las políticas públicas.

Economía, suficiencia, adecuación y racionalización de los medios a los fines.

Simplificación y racionalización de la actividad administrativa.

Participación de los movimientos asociativos representativos de los intereses de distintos colectivos a través de diferentes órganos de representación ciudadana.

Artículo 3 bis. *Derecho subjetivo de acceso a vivienda y servicio social de interés general.*

1. Toda persona empadronada en Navarra tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en términos de tamaño y calidad, y a disfrutar pacíficamente de la misma. Las Administraciones Públicas de Navarra con competencias en materia de vivienda velarán por la satisfacción y protección de este derecho.
2. En defecto de vivienda disponible, la satisfacción de tal derecho se garantizará mediante un sistema de deducciones fiscales por arrendamiento que serán abonadas de forma anticipada de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley foral y en el Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
3. Será directamente exigible ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra la satisfacción del derecho previsto en los apartados anteriores.
4. Cualquier actividad dirigida a posibilitar la satisfacción y protección del derecho a una vivienda digna y adecuada se considerará como un servicio social de interés general.

Artículo 3 ter. *Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).*

Se crea el indicador denominado Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA) cuyo valor será:

a) Para el ejercicio fiscal 2017: 8.120 euros.
b) Para el ejercicio fiscal 2018: 8.266,16 euros.
c) Para los siguientes ejercicios fiscales su cuantía se actualizará en enero de cada año, tomando el valor mayor entre el incremento medio anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) en Navarra en el año anterior, y el de los salarios medios de Navarra estimados por el coste salarial ordinario de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral de los últimos cuatro trimestres con datos disponibles. El nuevo valor se aprobará mediante resolución de la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda, y se publicará en el Boletín Oficial de Navarra.

Artículo 3 quáter. *Sistema de deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a vivienda.*

1. Las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a la vivienda a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 bis de la presente ley foral son las establecidas en el artículo 68 quinquies del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio. Con carácter anual, se ampliará progresivamente la edad máxima para optar a la deducción por arrendamiento para emancipación hasta alcanzar los 35 años inclusive.
2. La gestión de este sistema de deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a la vivienda se llevará a cabo a través del mismo ente propio o ajeno que gestione el censo de solicitantes de vivienda protegida. No obstante, lo anterior, corresponde a la dirección general competente en materia de vivienda dictar los actos y resoluciones derivados de su gestión.

Artículo 3 quinquies. *Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda.*

1. Todas las personas deben poder acceder a una vivienda y ocuparla, siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales aplicables en cada relación jurídica, sin sufrir discriminaciones directas o indirectas ni acoso.
2. En cumplimiento del precepto a que se refiere el apartado 1, las administraciones públicas deben adoptar las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y a todos los agentes, tanto del sector público como del sector privado.
3. Son objeto específico de la acción protectora a que se refiere el apartado 2 las siguientes situaciones y actuaciones:

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe en algún aspecto relacionado con la vivienda un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una finalidad legítima que la justifique objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar dicha finalidad sean adecuados y necesarios.
b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica aparentemente neutros ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son adecuados y necesarios.
c) El acoso inmobiliario, entendido como toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda. A efectos de la presente ley, el acoso inmobiliario constituye discriminación. La negativa injustificada de las personas propietarias de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia es indicio de acoso inmobiliario.

Artículo 4. *Conceptos legales.*

1. La calificación provisional es el acto administrativo por el que la Administración de la Comunidad Foral de Navarra reconoce que una promoción de viviendas protegidas sin terminar o una obra a realizar de rehabilitación de viviendas podrá obtener la calificación

definitiva si se finaliza conforme a la documentación que su promotor presentó y al cumplimiento de la normativa aplicable.

2. La calificación definitiva es el acto administrativo por el que la Administración de la Comunidad Foral de Navarra reconoce que una promoción de viviendas protegidas o una obra de rehabilitación de viviendas está terminada y cumple con la normativa jurídica, económica y técnica aplicable.

3. Es promotora de vivienda protegida para uso propio la persona física que, de forma individual, o colectiva cuando se constituya en asociación o cooperativa, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de construcción de una vivienda para ser destinada exclusivamente al uso y disfrute de su unidad familiar como residencia habitual. No obstante lo anterior, en el caso de promociones de vivienda protegida en que sea necesaria la inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida para proceder a su adjudicación por baremo, no se permitirá que el promotor o promotores se constituyan en asociación o cooperativa.

4. Se considera promotor de viviendas cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación, para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros por cualquier título.

Tienen la consideración de promotores públicos las Administraciones Públicas, sus sociedades instrumentales, y las sociedades públicas, entendiendo por sociedades públicas aquellas en las que la participación, directa o indirecta, de una Administración Pública o de sus organismos públicos represente la mayoría absoluta de su capital social.

Las funciones del promotor se distinguen de las del constructor, que consisten en asumir el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales propios o ajenos las obras o parte de las mismas con sujeción al correspondiente proyecto, si bien las funciones de promotor y constructor podrán ser asumidas por la misma persona física o jurídica.

5. Los ingresos familiares ponderados se determinarán aplicando coeficientes en función del número de miembros de la unidad familiar, edad, presencia de discapacitados en la misma y, en su caso, otros factores que reglamentariamente se determinen, teniendo en cuenta criterios de progresividad en su determinación.

6. El concepto de unidad familiar será el que rija al respecto en la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con las salvedades previstas en la normativa que resulte de aplicación.

7. A los efectos de esta Ley Foral tienen la consideración de residente navarro en el exterior:

a) Quienes ostenten la nacionalidad española, residan fuera del territorio nacional y su último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro.

b) Los ciudadanos españoles, cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro, que se desplacen temporalmente al exterior, incluyendo a quienes lo hagan en el ejercicio del derecho a la libre circulación.

c) Los españoles de origen, cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro, que retornen a España para fijar su residencia, siempre que ostenten la nacionalidad española antes del regreso.

d) Los familiares de los anteriormente mencionados, entendiendo por tales el cónyuge no separado legalmente o la pareja estable y los descendientes hasta el primer grado, que tengan la condición de personas con discapacidad o sean menores de 21 años o mayores de dicha edad que estén a su cargo y que dependan de ellos económicamente.

8. Se consideran Viviendas de Integración Social las viviendas radicadas en Navarra destinadas a la población necesitada de mayor protección social, que sean adquiridas o arrendadas por personas que participen en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social de la Administración de la Comunidad Foral, o bien reconocidas por ésta mediante convenios suscritos con entidades locales y/o entes sin ánimo de lucro, así como aquellas viviendas adquiridas por las entidades locales o entes sin ánimo de lucro que colaboren mediante convenio con la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social, a fin de que queden afectas al alquiler.

9. Se entenderá por alojamientos dotacionales los equipamientos comunitarios de titularidad pública promovidos con finalidad de servicio público y con el objeto de atender de forma rotatoria situaciones específicas de dificultad en el acceso a un alojamiento digno por parte de determinados colectivos sociales.

Se promoverán, o bien directamente por las administraciones públicas titulares de las parcelas o por empresas públicas en caso de cesión, o bien mediante la constitución de concesiones administrativas sobre los mismos a favor de terceras personas para que los construyan, rehabiliten y gestionen.

Para el desarrollo de los alojamientos dotacionales en su condición de equipamiento dotacional público, las administraciones públicas podrán adquirir los suelos necesarios conforme a la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, o mediante convenio con otras administraciones públicas. Los alojamientos dotacionales de titularidad pública foral quedarán incorporados al Banco Foral de Suelo Público.

Reglamentariamente se establecerá el régimen jurídico aplicable en cuanto al acceso, funcionamiento y condiciones de la ocupación de los alojamientos dotacionales de titularidad del Gobierno de Navarra. Se podrá aprobar del mismo modo la determinación de las condiciones de calidad, diseño y distribución interior que debe reunir todo alojamiento dotacional en Navarra, así como la regulación de los procedimientos de inspección y control de la construcción y utilización de los mismos.

Se regirán por el principio de unidad de explotación, no siendo factible la división interior del alojamiento en el régimen de propiedad horizontal. Ello se dispone sin perjuicio de que dicho alojamiento dotacional pueda compartir edificación con otros usos urbanísticos distintos, en cuyo caso el alojamiento dotacional quedará configurado como un elemento privativo diferenciado de los otros elementos que se integran en el mismo régimen de propiedad horizontal, como, por ejemplo, viviendas, locales o aparcamientos.

Artículo 5. *Condición temporal y requisitos aplicables a toda actuación protegible objeto de ayuda económica.*

1. Quien ceda o trasmita por cualquier título la propiedad o los derechos de uso y disfrute sobre una vivienda objeto de ayuda económica del Gobierno de Navarra antes de transcurrir diez años desde la fecha de calificación definitiva de las propias viviendas o de las obras de rehabilitación protegida deberá devolver al Gobierno de Navarra la totalidad de su importe, incrementado en el interés de demora. Si la transmisión afecta a los derechos de parte de los propietarios de la vivienda, la devolución, en tal caso, se referirá al porcentaje de participación que representen los derechos de la transmisión sobre el total de la propiedad. Para las viviendas adjudicadas en segunda transmisión, el plazo de diez años empezará a contar desde la fecha de la escritura de transmisión del dominio de la vivienda en favor del nuevo adquirente.

No será de aplicación lo dispuesto en el presente apartado en aquellos supuestos de cesión del uso de viviendas desocupadas que accedan a la Bolsa de Alquiler.

2. Asimismo, procederá la devolución de la parte proporcional de las ayudas percibidas en los casos en que la adjudicación se produzca a favor de uno de los cotitulares de la vivienda, antes de transcurrir ocho años desde la fecha de calificación definitiva de la misma o de las obras de rehabilitación protegida, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables.

3. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplica a las cesiones «mortis causa» ni a las transmisiones de titularidad de edificios completos integrados en expedientes de viviendas protegidas calificados definitivamente para alquiler, siempre que, en este último caso, la transmisión sea autorizada por el Departamento competente en materia de vivienda.

Igualmente, lo dispuesto en este artículo no se aplica cuando la vivienda protegida o la vivienda de integración social sea objeto de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Las previsiones contenidas en este apartado no implicarán la modificación del régimen jurídico de calificación de la vivienda ni del resto de condiciones aplicables a la misma.

Artículo 6. *Plazo administrativo para la resolución de las solicitudes.*

La administración de la Comunidad Foral de Navarra resolverá y notificará, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, cuantas solicitudes se tramiten en materia de calificaciones, descalificaciones, visado de contratos y concesión de ayudas económicas, en los términos que se reflejan en el cuadro inserto a continuación.

Procedimiento	Plazo de notificación	Sentido del silencio
Calificación provisional de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas.	3 meses.	Desestimatorio.
Calificación definitiva de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas.	3 meses.	Desestimatorio.
Solicitud de vivienda adecuada conforme a lo previsto en el artículo 33 de esta ley foral.	6 meses.	Desestimatorio.
Autorización para la percepción de cantidades a cuenta por la compra de viviendas protegidas.	3 meses.	Estimatorio.
Autorización para la firma de contrato de adjudicación y arrendamiento de vivienda protegida.	2 meses.	Estimatorio.
Notificaciones a efectos del ejercicio del derecho de tanteo y retracto previsto en esta ley foral.	60 días.	Renuncia.
Visado de contratos de compraventa, adjudicación o arrendamiento de viviendas protegidas.	2 meses.	Desestimatorio.
Concesión de ayudas económicas directas a promotores, adquirentes, usuarios y adjudicatarios de viviendas protegidas, y para rehabilitación de viviendas.	6 meses.	Desestimatorio.

TÍTULO II

Concepto, características y tipología de vivienda protegida y actividad pública de fomento en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Concepto, características y tipología de la vivienda protegida

Artículo 7. *Concepto de vivienda protegida.*

1. Es vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos de superficie, diseño para todos, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo que se establecen en la presente Ley Foral y disposiciones complementarias, reciba la calificación correspondiente para acogerse a un régimen de protección pública.

Asimismo, se considerarán comprendidos en el concepto de vivienda protegida, a efectos de régimen jurídico, beneficios económicos y limitaciones del derecho de propiedad, todos aquellos elementos tales como garajes, trasteros, locales y demás elementos asimilables que a estos efectos consten en la correspondiente calificación definitiva.

2. Los tipos de vivienda protegida, en los términos previstos en la presente Ley Foral, son:

a) La vivienda de protección oficial.
b) La vivienda de precio tasado.

3. Las viviendas de protección oficial se calificarán:

– En régimen de propiedad, cuya titularidad podrá ser plena o en derecho de superficie.
– En régimen de arrendamiento.
– En régimen de arrendamiento asequible.
– En régimen de cesión de uso.

Las viviendas de precio tasado únicamente podrán calificarse en régimen de propiedad plena o en derecho de superficie.

4. Tendrán la consideración de viviendas de protección oficial aquellas que obtengan la correspondiente calificación por cumplir los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para ello. El precio final de las viviendas de protección oficial por metro cuadrado útil en ningún caso superará el equivalente a 1,30 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha y garaje anejo. Asimismo, el precio máximo del metro cuadrado útil destinado a otros anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 17,5 por 100, o el 30 por 100 cuando se trate de promoción de viviendas en régimen de alquiler edificadas sobre parcelas

no reservadas por el planeamiento a la promoción de viviendas de protección oficial. Estas previsiones no serán de aplicación a las actuaciones residenciales promovidas por administraciones públicas o sociedades públicas dependientes.

5. Tendrán la consideración de viviendas de precio tasado aquellas que obtengan la correspondiente calificación por cumplir los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para este tipo de vivienda protegida. El precio final de las viviendas de precio tasado por metro cuadrado útil en ningún caso superará el equivalente a 1,50 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha y garaje anejo. Asimismo, el precio máximo del metro cuadrado útil destinado a otros anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 20 por 100.

6. Podrán ser objeto de protección pública, a los efectos que se determinen, aquellos alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, como viviendas colaborativas, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos para personas que hayan alcanzado los 60 años de edad, personas con algún tipo de discapacidad u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable.

7. Asimismo, podrán ser objeto de protección pública, a los efectos que se determinen, las viviendas que cumplan los requisitos que establezca el Departamento competente en materia de vivienda por razones vinculadas al uso de técnicas de construcción que supongan un menor empleo de materiales contaminantes, un mayor confort, eficiencia energética y ahorro de recursos naturales, así como aquellas que incorporen todos aquellos elementos necesarios que le den la condición de usabilidad para todas las personas.

8. La pertenencia de la vivienda a cada modalidad de protección pública se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento.

9. La calificación de las viviendas puede comprender un edificio completo o parte del mismo, sea nuevo o preexistente, entendiendo por edificio un portal completo de viviendas. En un mismo edificio podrán coexistir:

– Distintos tipos de vivienda protegida, si así lo permite la normativa urbanística, en cuyo caso el requisito de la repercusión máxima del coste del suelo y la urbanización será el aplicable a las viviendas de precio tasado.

– Viviendas libres y protegidas, si así lo permite la normativa urbanística. En tal caso, no será de aplicación el requisito de la repercusión máxima del coste del suelo y la urbanización.

Tampoco será de aplicación el requisito de la repercusión máxima del coste del suelo y la urbanización en el caso de viviendas protegidas creadas a partir de un cambio de uso de la totalidad o parte de un edificio preexistente, establecimiento o local.

10. En el caso de las viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento o en régimen de arrendamiento asequible, la duración de su destino al arrendamiento será como mínimo de veintiún años, contados a partir de la fecha de su calificación definitiva. Transcurrido dicho período mínimo, podrán destinarse a la venta con los requisitos de acceso en propiedad en segunda transmisión a las viviendas protegidas, y aplicando, solo en la primera transmisión, el precio máximo aplicable a las viviendas de precio tasado.

11. En el caso de las viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento con opción de compra, la duración de su destino al arrendamiento será como mínimo de veintiún años, sin perjuicio del ejercicio de la opción de compra, contados a partir de la fecha de su calificación definitiva. Transcurrido dicho período mínimo sin que se haya ejercido la opción de compra podrán destinarse a la venta con los requisitos de acceso en propiedad en segunda transmisión a las viviendas protegidas, y aplicando el precio máximo aplicable a las viviendas de precio tasado. Si se hubiera ejercido la opción de compra, podrán transmitirse con los requisitos de acceso en propiedad en segunda transmisión a las viviendas protegidas, y aplicando el precio máximo aplicable a las viviendas de precio tasado.

12. Las viviendas a las que se hace alusión en los dos apartados anteriores mantendrán de forma indefinida algún régimen de protección pública.

Artículo 8. *Destino.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino de la vivienda, o alguna de sus habitaciones, como segunda residencia o estancia turística.

Las viviendas protegidas deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la calificación definitiva, salvo en caso de demora superior a tres meses en la transferencia de la propiedad que resulte imputable al promotor, u otra persona o entidad distinta del adquirente o adjudicatario.

En el caso de alquiler o de adquisición en segunda o posteriores transmisiones de vivienda protegida, así como aquellos en que la suscripción del contrato de compraventa de la vivienda protegida sea posterior a la calificación definitiva, el plazo máximo para ocupar la vivienda será de tres meses, contado a partir de la fecha de suscripción del contrato de alquiler o elevación a escritura pública del contrato de compraventa.

2. Se entenderá por domicilio permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva.

3. Se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando ésta permanezca ocupada durante al menos nueve meses al año, salvo que medie autorización administrativa de desocupación.

4. Reglamentariamente se establecerán los motivos que justifican el otorgamiento de la autorización administrativa para mantener desocupada la vivienda protegida.

Artículo 9. *Superficie.*

1. Las viviendas de protección oficial deberán tener una superficie útil igual o inferior a 90 metros cuadrados, o a 120 metros cuadrados si se destinan a familias numerosas.

2. Las viviendas de precio tasado deberán tener una superficie útil igual o inferior a 120 metros cuadrados, o a 140 metros cuadrados en caso de que se destinen a familias numerosas.

3. No obstante lo anterior, las viviendas rurales de protección oficial o de precio tasado podrán contar, además, con un máximo de 100 metros cuadrados de anejos vinculados a las mismas y destinados a usos adecuados a las necesidades del medio rural, ampliables a 120 metros cuadrados en el caso de las viviendas de precio tasado, conforme a lo que reglamentariamente se determine. A tal efecto, tendrá consideración de vivienda rural la vivienda unifamiliar promovida para uso propio por quienes justifiquen dedicarse a una actividad agraria.

4. La superficie útil de los apartamentos protegidos en arrendamiento para personas jóvenes se computará conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable con carácter general a las viviendas protegidas, añadiendo a la superficie de las viviendas la parte proporcional que corresponda de superficies de cocinas, comedores, salas, baños y estancias de uso común ubicadas fuera de la superficie privativa de los apartamentos. Estos últimos deberán reunir las condiciones mínimas de diseño establecidas para las viviendas de protección oficial.

Artículo 10. *Precio máximo de venta y renta.*

La calificación como vivienda protegida determina la sujeción de cualesquiera actos de disposición, arrendamiento o adquisición a un precio máximo limitado.

1. Precio máximo de venta.

a) Corresponde a la persona titular del departamento competente en materia de vivienda fijar el precio máximo de venta de las viviendas protegidas y sus anejos, de acuerdo con lo previsto en esta ley foral, debiendo desarrollarse un proceso de participación social previo a su aprobación según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

b) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas se establece en función de los módulos sin ponderar y ponderado.

c) El módulo ponderado será de aplicación, al menos, a las actuaciones relativas a la construcción de nuevas viviendas protegidas, a las de rehabilitación y al tanteo y retracto de

viviendas protegidas en construcción, o en primera transmisión hasta un año después de la calificación definitiva.

El módulo sin ponderar se aplicará para determinar el precio máximo de venta de las viviendas protegidas en los siguientes supuestos:

1.º Viviendas que se hayan calificado definitivamente en régimen de propiedad con más de un año de antelación.

2.º Viviendas incluidas en programas de integración social.

3.º Viviendas que sean objeto de tanteo o retracto en segunda transmisión, o en primera cuando haya transcurrido más de un año desde la calificación definitiva.

4.º Segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas.

5.º En su caso, otros que reglamentariamente se determinen.

Los módulos de precios máximos de venta se establecerán con periodicidad anual, y se expresarán en euros por metro cuadrado útil de vivienda.

El producto de multiplicar el módulo por el coeficiente que corresponda determina los precios máximos de venta por metro cuadrado útil de las viviendas protegidas y sus anejos.

En su caso, el Gobierno de Navarra podrá establecer coeficientes zonales que permitan valorar diferencias de costes estimados por zonas.

d) Los módulos se actualizarán anualmente, con efectos de 1 de enero de cada año, mediante el cálculo del valor máximo de venta de las viviendas de protección oficial (VPO), según la siguiente fórmula:

VMu = ((1.27 + H/100) x PEMu) / (0.755 - (F + Co + B)/100), siendo:

VMu = Valor máximo de venta por metro cuadrado útil de la vivienda de protección oficial.

H = Coste de honorarios técnicos de proyecto y dirección de obras, expresado en porcentaje del PEM. El valor normal de este coste será del 7%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

PEMu = Presupuesto de ejecución material expresado en euros por metro cuadrado útil. Para su cálculo se considerará como superficie total útil de una promoción la suma de las superficies totales útiles destinadas a vivienda y garaje, y el 40% de las destinadas a trasteros y locales.

F = Costes financieros del promotor, expresados como porcentaje sobre el precio máximo de venta (VM). El valor normal de este coste será del 4%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

Co = Costes de comercialización, como porcentaje sobre el precio máximo de venta (VM). El valor normal de este coste será del 2%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

B = Beneficio del promotor, expresado como porcentaje del precio máximo de venta (VM). El valor normal de este coste será del 11%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

Para la determinación de estas variables se tomarán en consideración, preferentemente, las promociones públicas de viviendas de protección oficial. Asimismo, también podrán utilizarse los datos de promociones de viviendas de protección oficial que se presenten para su calificación en el departamento competente en materia de vivienda. A tal efecto, dicho departamento podrá requerir a los promotores la aportación de la certificación final de obra u otros datos que resulten de interés para el cálculo de las variables previstas en la fórmula.

e) Módulo ponderado.

Determinado el valor máximo del metro cuadrado útil de la vivienda de protección oficial, el módulo ponderado será el resultado de dividir dicho valor por el coeficiente establecido para determinar los precios máximos de venta por metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial y sus anejos.

f) Módulo sin ponderar.

El valor del módulo sin ponderar será el 96 por ciento del valor del módulo ponderado.

g) El precio máximo de venta aplicable a los contratos de transmisión de los derechos de superficie de las viviendas de protección oficial será el 95 % del fijado para la transmisión de

la plena propiedad de las viviendas de protección oficial nuevas o usadas, según corresponda.

Por Orden Foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, se aprobará la correspondiente tabla de depreciación de valores, en función del número de años transcurridos desde la constitución del derecho de superficie y/o de los que faltan por transcurrir para la extinción del citado derecho de superficie. Dicha tabla será de aplicación sobre el referido precio máximo inicial.

h) En el caso de viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas, la cuota que las personas socias de dichas cooperativas deban abonar para el pago de la amortización del préstamo hipotecario no podrá superar el precio máximo de alquiler fijado para las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento asequible. Una vez amortizado dicho préstamo la cuota deberá ser bastante para el pago, en su caso, del canon, no pudiendo superar ese precio máximo de arrendamiento. Para las sucesivas transmisiones del derecho de uso, el valor de coste no podrá superar el máximo para las viviendas de venta sujetas al régimen de protección oficial.

2. Precio máximo de renta.

a) A partir de la entrada en vigor de la presente ley foral, el precio máximo de renta aplicable a los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial de régimen especial, viviendas de protección oficial calificadas al amparo de esta ley foral, y viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de propiedad que sean arrendadas por propietarios particulares, será de 5,40 euros el m² útil de vivienda, 60 euros para la totalidad de la superficie del garaje y de 2 euros el m² útil de trastero y resto de anejos.

En el caso de los municipios de población inferior a 10.000 habitantes no situados en la subárea 10.4 del área 10 de la Estrategia Territorial de Navarra, el precio máximo de renta será 5,1 euros metro útil de vivienda, 60 euros para la totalidad de la superficie del garaje y de 2 euros el m² útil de trastero y del resto de anejos.

b) Los precios máximos de renta establecidos en el apartado anterior resultarán de aplicación a las renovaciones de los contratos de arrendamiento de vivienda protegida suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley foral, que se presenten para su visado administrativo a partir de dicha fecha de entrada en vigor.

Lo dispuesto anteriormente no resultará de aplicación a las prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda protegida, que se regirán por la fórmula de actualización de la renta establecida en el correspondiente contrato. A estos efectos, por prórroga del contrato de arrendamiento se entenderá únicamente la que se produce por un periodo máximo de hasta 4 años, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) Los precios máximos oficiales de renta de las viviendas protegidas establecidos en el apartado a) se irán actualizando anualmente aplicando al precio vigente la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo de los doce meses inmediatamente anteriores, tomando los últimos datos conocidos a fecha 30 de noviembre de cada año. No obstante lo anterior, la actualización del precio de renta de los contratos de arrendamiento que se suscriban tras la entrada en vigor de la presente ley foral se realizará de acuerdo con la normativa básica que resulte de aplicación.

d) El precio máximo de renta de las promociones calificadas para arrendamiento de viviendas de protección oficial de régimen general, de viviendas de precio tasado y de viviendas de precio pactado será el que corresponda conforme a la normativa anteriormente aplicable.

e) No se podrá exigir aval o garantía adicional para concluir el contrato de arrendamiento de vivienda protegida.

f) El precio máximo de renta inicial mensual aplicable a los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento asequible será de 8,25 €/m² útil de vivienda; 72,47 euros por plaza de garaje; y 2,41 €/m² útil de trastero y del resto de anejos. El precio se actualizará anualmente un 2 %.

El precio máximo de renta inicial mensual aplicable a los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento asequible será de 8,25 euros

por metro cuadrado útil de vivienda; 72,47 euros por plaza de garaje; y 2,41 euros por metro cuadrado útil de trastero y del resto de anejos. El precio se actualizará anualmente un 2 %.

CAPÍTULO II

Actividad pública de fomento en materia de vivienda

Sección 1.ª Objetivos y medidas de fomento en materia de vivienda

Artículo 11. *Objetivos generales.*

Las Administraciones públicas de Navarra promoverán y fomentarán especialmente:

a) La construcción de vivienda protegida.
b) La obtención y urbanización de suelo con destino a vivienda protegida, procurando la concertación con los Ayuntamientos para dotarlo adecuadamente de servicios.
c) La rehabilitación de viviendas y de áreas urbanas.
d) El alquiler de viviendas desocupadas.
e) La promoción de viviendas de alquiler.
f) La vivienda ecológica mediante la bioconstrucción y el bioclimatismo.
g) El incremento del parque residencial público vinculado al sistema público de alquiler, por medio de la adquisición de viviendas.

Artículo 12. *Arrendamiento con opción de compra.*

1. A los efectos previstos en la presente Ley Foral, tendrá la consideración de arrendamiento con opción de compra aquella modalidad en la que al derecho de goce o disfrute de la vivienda protegida por un tiempo determinado y un precio determinable, sujeto a los límites legales, se añade la facultad de adquirir la propiedad en las condiciones de precio y plazo que se establezcan.
2. En los arrendamientos con opción de compra, los pagos en concepto de alquiler podrán ser considerados computables, en la medida y las condiciones que se establezcan reglamentariamente, como pagos a cuenta de la compra, si finalmente se ejercita la opción.

Artículo 13. *Programa de intermediación pública para el alquiler de viviendas: Bolsa de alquiler.*

1. Las administraciones públicas de Navarra fomentarán el alquiler de viviendas para su acceso a la Bolsa de Alquiler.
2. El departamento competente en materia de vivienda podrá recibir en arrendamiento o cesión de uso viviendas a precios de mercado como medio para proporcionar alquileres, u otras cesiones de uso a precios protegidos, costeando las correspondientes diferencias de precio.
La gestión se podrá realizar a través de medios propios o ajenos, sin que sea de aplicación la obligación reglamentaria de que sea encargada a un ente instrumental. Del mismo modo, no serán de aplicación el resto de referencias hechas a la necesaria existencia de un encargo a un ente instrumental.
3. La gestión se realizará conforme a las condiciones que reglamentariamente se determinen y a lo establecido en este artículo:

a) Se podrán determinar las localidades en las que, en función de la demanda de vivienda protegida, accederán las viviendas a la Bolsa de alquiler.
b) Podrán acceder a la Bolsa de alquiler las viviendas usadas con cédula de habitabilidad que tengan actualizada su instalación eléctrica y cuyo resto de instalaciones y estado de conservación esté en condiciones para su puesta en alquiler inmediato. Este último requisito podrá excepcionarse atendiendo a las circunstancias personales del propietario de la vivienda o a los objetivos del mercado inmobiliario.
c) Transcurrido el plazo establecido para el arrendamiento de la vivienda, el organismo encargado de la gestión del alquiler de la vivienda devolverá la misma a su propietario en el mismo estado en que la recibió y libre de inquilinos, excepto cuando el propietario manifieste su conformidad respecto a la aceptación del inquilino.

d) La vivienda se arrendará a precio no superior al establecido para las viviendas de protección oficial.

e) El Departamento competente en materia de vivienda subvencionará a las personas inquilinas, con las condiciones, requisitos y procedimientos previstos para las viviendas de protección oficial.

Artículo 14. *Programas para la juventud.*

1. El Gobierno de Navarra y los Ayuntamientos promoverán viviendas protegidas en el marco de programas específicos para la juventud que combinen un alquiler inicial de vivienda de dimensiones apropiadas para los solicitantes con al menos una de las siguientes opciones posteriores:

a) Opción de compra sobre la vivienda alquilada, en caso de no modificarse sustancialmente las circunstancias personales y económicas que motivaron la adjudicación del alquiler inicial.

b) Adjudicación en propiedad de otra vivienda protegida, de características y dimensiones adecuadas a las circunstancias personales y económicas y de accesibilidad y diseño para todos del beneficiario en el momento de adjudicarse, mediante las reservas establecidas para realojados en las promociones sobre suelo público, y previa acreditación del cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos para acceder al tipo de vivienda protegida de que se trate.

2. El acceso a viviendas alquiladas en el marco de estos programas específicos para la juventud requerirá la previa aplicación del baremo obligatorio previsto en el Capítulo II del Título III de la presente Ley Foral, con la limitación de edad que se establezca.

3. La duración del alquiler inicial se vinculará a lo dispuesto en el correspondiente programa, sin que pueda ser superior a la del período máximo de vigencia que, en el momento de suscribirse el correspondiente contrato, se reconozca a las cuentas de ahorro para adquisición de vivienda habitual con derecho a deducción fiscal.

Para acceder a la vivienda en propiedad será requisito haber efectuado previamente abonos en la precitada cuenta de ahorro, en las cuantías y los períodos que prevea el correspondiente programa.

Artículo 15. *Fomento de la rehabilitación.*

1. Las Administraciones Públicas de Navarra, en el ámbito de sus competencias respectivas, fomentarán la rehabilitación de viviendas mediante actuaciones encaminadas a restaurar, consolidar, reponer o ampliar los elementos constructivos y estructurales de las edificaciones para lograr que sirvan a las necesidades de sus ocupantes sin detrimento de su valor arquitectónico, histórico o cultural, teniendo en cuenta criterios de género, accesibilidad universal y diseño para todas las personas, así como los procesos de rehabilitación ecológica que incorporen criterios de bioconstrucción, bioclimatismo y eficiencia energética, en especial, aquellos alineados con las disposiciones generales que se aprueben para la lucha contra el cambio climático y sean facilitadores de la transición hacia un nuevo modelo energético basado en una economía baja en carbono. Para alcanzar esos objetivos se determinará su alineamiento con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, y con los distintos planes y estrategias aprobadas en la Comunidad Foral de Navarra, entre los cuales pueden citarse el Plan de Accesibilidad, el Plan de Discapacidad, el Plan de Inclusión, la estrategia de Economía Circular y Plan de Residuos, el Plan Director de Eliminación del Amianto y el Plan Energético.

Se favorecerán los procesos de gran rehabilitación, rehabilitación agrupada o conjunta, así como las actuaciones en áreas calificadas como de rehabilitación preferente.

2. Las Administraciones Públicas de Navarra, en el ámbito de sus competencias respectivas, facilitarán a la ciudadanía la información necesaria y suficiente y prestarán servicios de apoyo y asesoría integral para la realización de actuaciones protegibles en materia de actuaciones de rehabilitación protegida.

3. Se elaborará un mapa del parque residencial basado en criterios edificatorios y socioeconómicos, y se primará la rehabilitación de aquellas áreas que conforme a la clasificación anterior se declaren zonas vulnerables o necesitadas de urgente rehabilitación.

En las mismas se subvencionará, en los casos y con las condiciones que reglamentariamente se determinen o conforme lo dispuesto en las correspondientes bases reguladoras, hasta el cien por cien del presupuesto protegible de las obras a llevar a cabo, hasta el límite que cada ejercicio presupuestario establezca.

4. Igualmente se tendrá en cuenta el carácter protegido de determinados bienes inmuebles catalogados en los planes urbanísticos a la hora de determinar la cuantía de la subvención a percibir.

5. Del mismo modo, se realizará un esfuerzo especial para impulsar y favorecer la rehabilitación de la tipología de vivienda unifamiliar aislada de carácter tradicional en el ámbito urbano de las zonas rurales, dinámica muy positiva para las zonas con graves problemas de despoblamiento.

Sección 2.ª Ayudas públicas

Artículo 16. *Ayudas a la adquisición de vivienda protegida.*

1. Las ayudas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda protegida que legal o reglamentariamente se establezcan se encuadrarán en las siguientes modalidades:

a) Concesión de préstamos cualificados por parte de entidades financieras al promotor, al adquirente o al adjudicatario, cuyo plazo de amortización no excederá de 35 años.

b) Subsidiación de los préstamos cualificados, respecto de los que el Gobierno de Navarra podrá adoptar compromisos económicos de plazo no superior a 23 años, incluyendo períodos de carencia que no superen los 3 años y plazos de amortización de hasta 20 años, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.

c) Subvenciones a fondo perdido.

d) Reducción o descuento sobre el precio de venta o renta.

e) Exenciones, deducciones y desgravaciones fiscales.

f) Cualquier otra clase de ayuda que facilite la financiación del precio de las actuaciones protegibles.

2. Las cuantías de las ayudas destinadas a la adquisición o promoción para uso propio de viviendas protegidas, así como a la rehabilitación de viviendas, que tengan como beneficiarios a familias numerosas, serán superiores a las establecidas con carácter general.

TÍTULO III

Condiciones de acceso a la vivienda protegida

CAPÍTULO I

Requisitos de acceso a las promociones de viviendas protegidas

Artículo 17. *Requisitos generales de acceso a viviendas protegidas.*

Son requisitos mínimos para acceder a una vivienda protegida, cualquiera que sea el título, así como para acceder a financiación pública, los siguientes:

1.º Que se acredite la necesidad de vivienda de acuerdo con lo establecido en los artículos del presente título.

2.º Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora para uso propio, arrendataria o beneficiaria de la vivienda vaya a destinarla a residencia habitual y permanente.

3.º Que la persona adjudicataria o arrendataria de la vivienda se encuentre inscrita en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

4.º Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora para uso propio, arrendataria o beneficiaria de la vivienda reúna los requisitos de capacidad económica que, en su caso, se fijen para cada régimen de viviendas y para cada modalidad de ayudas, en función de los ingresos familiares y, en su caso, del patrimonio de que dispongan.

5.º Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora para uso propio, arrendataria o beneficiaria de la vivienda, o cualquier otro miembro de la unidad familiar, incluida la persona

conviviente que habite junto con los hijos comunes, aunque no exista vínculo matrimonial o pareja estable, no sean titulares del dominio o de un derecho de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los dos requisitos siguientes:

a) Inadecuación de dicha vivienda para las necesidades de la unidad familiar, en función de las circunstancias que reglamentariamente se determinen.

b) Ofrecimiento de la vivienda o parte alícuota de la misma al Gobierno de Navarra, a una sociedad instrumental del Gobierno de Navarra a la que se encomiende esta función, al Ayuntamiento en que se ubique o a una sociedad instrumental de este último. Cuando se trate del ofrecimiento de la nuda propiedad o de una parte alícuota de vivienda, la persona adjudicataria deberá acreditar fehacientemente, con carácter previo al ofrecimiento previsto anteriormente, que se ha ofrecido la parte alícuota de vivienda al resto de cotitulares o, en su caso, la nuda propiedad al usufructuario de la misma. Asimismo, en el supuesto de personas titulares de vivienda inadecuada por tener impedido su uso durante un periodo superior a dos años como consecuencia de sentencia judicial de separación o divorcio, la persona propietaria de la vivienda deberá acreditar fehacientemente el ofrecimiento de la misma a la persona que tenga atribuido el uso.

Cuando se trate de viviendas libres, los ofrecimientos se realizarán por el precio que resulte más elevado entre los dos siguientes:

Valor equivalente al valor catastral.

Valor que resulte de multiplicar el módulo sin ponderar por el coeficiente 1,1 y por la superficie útil de la vivienda.

Cuando la vivienda libre constituya el domicilio de una familia numerosa y ésta carezca de ingresos suficientes para acceder a la vivienda protegida, se podrá incrementar, con los requisitos y en las condiciones que reglamentariamente se determinen, el precio de la vivienda libre, que en ningún caso superará al que podría obtenerse por venta a precio de mercado.

Cuando se trate de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se ofrecerán al precio máximo aplicable en segunda transmisión.

6.º Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora para uso propio, arrendataria o beneficiaria de la vivienda, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, incluida la persona conviviente que habite junto con los hijos comunes, aunque no exista vínculo matrimonial o pareja estable, no hayan transmitido el pleno dominio o un derecho de uso o disfrute sobre alguna vivienda o parte alícuota de la misma en los últimos cinco años. Se exceptúan de este requisito las transmisiones que no hayan generado ingresos superiores a 100.000 euros.

7.º Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora para uso propio, arrendataria o beneficiaria de la vivienda cuente con capacidad legal para obligarse y que esté empadronada en algún municipio de Navarra.

Las personas residentes navarras en el exterior cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro no estarán sujetas al cumplimiento de este requisito de empadronamiento.

Artículo 18. *Requisitos específicos de acceso a viviendas protegidas.*

1. Además de los requisitos generales previstos en el artículo 17, son requisitos específicos de acceso a una vivienda de protección oficial:

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 el mínimo exigido en el apartado b) e inferiores a 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 superiores a 19.000 euros en régimen de propiedad, en régimen de arrendamiento asequible y en régimen de cesión de uso, y a 5.000 euros en régimen de arrendamiento.

2. Asimismo, son requisitos específicos de acceso a una vivienda de precio tasado:

a) Que las personas destinatarias tengan unos ingresos familiares ponderados inferiores a 6,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

b) Que las personas destinatarias tengan unos ingresos mínimos superiores a 24.000 euros en régimen de propiedad.

3. Los ingresos e ingresos familiares ponderados se computarán conforme a lo dispuesto en la presente ley y en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra, o la norma reglamentaria que lo sustituya.

En todo caso, se computarán también los ingresos familiares de las personas convivientes que habiten junto con los hijos comunes, aunque no exista vínculo matrimonial o pareja estable.

Artículo 19. *Excepciones al cumplimiento de determinados requisitos mínimos de acceso.*

Sin perjuicio de otras que se puedan establecer reglamentariamente, son excepciones al cumplimiento de determinados requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida establecidos en esta ley foral las siguientes:

a) En aquellas promociones en las que, tras celebrarse el correspondiente procedimiento de adjudicación, se encuentren inscritos en el Censo menos solicitantes que viviendas a adjudicar, una vez transcurridos tres meses desde que se declarara desierta la adjudicación de la totalidad o de parte de las viviendas, el promotor podrá solicitar al Departamento competente en materia de vivienda la exención del requisito de acreditar ingresos mínimos por parte de los solicitantes, así como del requisito de estar empadronado en algún municipio de Navarra e inscripción en el Censo.

b) Quedan exceptuadas del requisito de acreditar ingresos mínimos las personas solicitantes que accedan a vivienda protegida a través de las reservas de las letras a), b), e) y f) del artículo 26, así como las personas que accedan a las reservas especiales previstas en el artículo 29.1 de la presente ley foral.

c) Quedan exceptuadas del requisito de no ser titular del dominio o de un derecho de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma las víctimas de violencia de género que accedan a vivienda protegida en régimen de alquiler y las personas que accedan a vivienda protegida a través de la reserva por realojos urbanísticos, siempre y cuando se comprometan a ceder la vivienda sobre la que ostentan tales derechos al programa de intermediación público para el alquiler de viviendas desocupadas o Bolsa de Alquiler.

CAPÍTULO II

Censo de solicitantes de vivienda protegida

Artículo 20. *Censo de solicitantes de vivienda protegida.*

1. El departamento competente en materia de vivienda, mediante los medios propios o ajenos que determine, creará y mantendrá un Censo, a fin de adjudicar las viviendas protegidas y centralizar los datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, informaciones sobre baremos, así como cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda. Estos datos serán utilizados para analizar la evolución de la demanda y la situación del mercado inmobiliario a los efectos previstos en la disposición adicional tercera de la presente ley foral.

2. No obstante lo anterior, las viviendas protegidas de titularidad de las administraciones públicas de Navarra o de sociedades públicas de ellas dependientes podrán ser temporalmente adjudicadas a precario en atención a circunstancias excepcionales que impidan de forma transitoria su adjudicación en régimen de arrendamiento o propiedad,

siempre que las personas beneficiarias estén incluidas en actuaciones específicas de integración o ayuda social desarrolladas por el ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas o por el Gobierno de Navarra.

3. El departamento competente en materia de vivienda hará públicas a través del Sitio web regulado en el artículo 37 de la presente ley foral las informaciones de que disponga sobre las reservas habilitadas en cada promoción, baremos, número de viviendas y fecha prevista de entrega de las mismas, así como sobre otras características de la promoción. Tales datos se mantendrán actualizados y accesibles para todas las promociones en curso.

Artículo 21. *Solicitud de inscripción.*

1. Solo la persona o personas que cumplan los requisitos mínimos de acceso a las viviendas protegidas establecidos en la presente ley foral tienen derecho a inscribirse en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. La inscripción, por sí misma, no da lugar a ningún otro derecho que los previstos en la presente ley foral y normativa de desarrollo, ni supone la adjudicación automática de la vivienda protegida.

2. La solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida se presentará debidamente cumplimentada conforme el formulario que al efecto se elabore, y se realizará de forma telemática en caso de solicitarse vivienda protegida en régimen de propiedad, en régimen de arrendamiento o en régimen de arrendamiento asequible, si bien se posibilitará igualmente la inscripción de forma presencial cuando se trate de solicitudes de viviendas en régimen de arrendamiento.

3. Una misma persona no podrá figurar como solicitante de vivienda en más de una solicitud de inscripción en el Censo, y el número máximo de solicitantes por solicitud será de dos personas. El incumplimiento de estos requisitos dará lugar a la exclusión del solicitante o solicitantes.

4. En la solicitud de inscripción se deberá indicar necesariamente el área geográfica o municipios donde interesa la adjudicación de la vivienda protegida, la tipología de la misma y su régimen.

5. La persona solicitante de vivienda protegida se responsabilizará con su inscripción en el Censo de la veracidad de los datos que aporta y de la puntuación que solicita, así como del cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso.

6. La solicitud de inscripción implica la autorización al departamento competente en materia de vivienda y, en su caso, al órgano gestor del Censo, para que puedan recabar del resto de Departamentos del Gobierno de Navarra u otras administraciones públicas aquellos datos con trascendencia para la adjudicación de la vivienda y concesión de las ayudas.

7. La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos, serán motivos de exclusión del Censo de los solicitantes, con las consecuencias que se determinen.

Artículo 22. *Permanencia en el Censo.*

1. La inscripción deberá renovarse cada dos años. En tanto se mantenga vigente la inscripción, las personas solicitantes censadas deberán comunicar al organismo gestor del Censo todos los datos relativos a las variaciones de su situación personal, familiar y económica que afecten a los requisitos y a la baremación de las solicitudes, en un plazo de dos meses contados desde que tales variaciones se produzcan. El incumplimiento de esta obligación será causa de exclusión cuando la falta de comunicación conlleve un beneficio en la baremación para el solicitante.

2. La baremación de las solicitudes se efectuará provisionalmente conforme a las puntuaciones que deriven de los datos obrantes en el Censo, sin perjuicio de su comprobación previa al otorgamiento de la autorización para la firma del contrato o, en su caso, del visado del mismo.

3. La exclusión del Censo de solicitantes impedirá una nueva inscripción en el mismo durante un plazo mínimo de tres meses, excepto en el supuesto establecido en el subapartado a) del apartado 1 del artículo 24 de la presente ley foral.

Artículo 23. *Obligación de inscripción para la adjudicación.*

1. La adjudicación de viviendas protegidas únicamente tendrá lugar entre quienes figuren inscritos en el Censo como solicitantes de vivienda protegida con la antelación que se fije reglamentariamente.

2. Sin perjuicio de lo que se desarrolle reglamentariamente, no será necesaria la inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida en los siguientes supuestos:

a) Personas afectadas por realojos urbanísticos.

b) Adquirentes y arrendatarios de vivienda protegida en segunda transmisión entre particulares.

c) Los promotores de una única vivienda unifamiliar para uso propio.

d) Las personas que accedan a programas específicos de integración social.

e) Las personas que permuten sus viviendas protegidas.

f) Las personas que se acojan a los tipos especiales previstos en el apartado 6 del artículo 7, excepto en el caso de promoción de apartamentos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad.

g) Las personas que accedan a promociones de asociaciones privadas sin ánimo de lucro de viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso, y quienes accedan a viviendas declaradas vacantes tras haberse realizado previamente el correspondiente procedimiento de adjudicación de las viviendas.

3. En el caso de viviendas calificadas en régimen de compraventa, podrá solicitarse la exención de adjudicación entre personas inscritas en el Censo de solicitantes cuando el número de viviendas protegidas totales a adjudicar sea igual o inferior a tres. Concedida la exención por resolución de la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda, las personas compradoras no podrán optar a las subvenciones previstas para los adquirentes o adjudicatarios de vivienda protegida.

Artículo 24. *Exclusión del Censo.*

1. Son causas de exclusión del Censo de solicitantes de vivienda protegida, sin perjuicio de otras que se regulen reglamentariamente:

a) La voluntad expresa del solicitante.

b) El visado del contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento de una vivienda protegida.

c) La renuncia a la vivienda protegida adjudicada, sin causa justificada, en un número de ocasiones que se fijarán reglamentariamente. Asimismo, se establecerán las causas que justifican la renuncia.

d) El incumplimiento sobrevenido de las condiciones establecidas que dan derecho a estar inscrito en el Censo.

e) La revocación de la inscripción por constatación ulterior del incumplimiento originario de las condiciones de acceso al Censo.

f) La falta de renovación de la vigencia de la inscripción en el Censo en el plazo de dos años fijado en el artículo 22 de esta ley foral.

g) Figurar como solicitante de vivienda protegida en más de una solicitud.

h) La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos.

i) La falta de comunicación de los datos relativos a las variaciones de la situación personal, familiar y económica que afecten a los requisitos y a la baremación de las solicitudes en el plazo de dos meses desde que tales variaciones se hubieran producido, cuando la falta de comunicación conlleve un beneficio en la baremación para el solicitante.

2. Las consecuencias de la exclusión en el Censo de solicitantes de vivienda protegida se regularán reglamentariamente.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se procederá a la exclusión de la persona solicitante:

a) Durante un período de tres años desde el inicio del correspondiente procedimiento de adjudicación de viviendas, cuando se renuncie a una vivienda calificada en régimen de propiedad que sea acorde con sus preferencias.

b) Durante un período de dos años desde el inicio del correspondiente procedimiento de adjudicación de viviendas, cuando se renuncie a una vivienda calificada en régimen de arrendamiento o en régimen de arrendamiento asequible que sea acorde con sus preferencias.

CAPÍTULO III

Procedimiento de adjudicación

Sección 1.ª Disposiciones previas

Artículo 25. *Sistema de adjudicación.*

1. Las viviendas protegidas se adjudicarán entre aquellas personas que se encuentren previamente inscritas en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, mediante la aplicación de las siguientes reglas:

a) Las viviendas protegidas en régimen de propiedad plena o en derecho de superficie se asignarán conforme a las reservas previstas en el artículo 26 de la presente ley foral, adjudicándose en atención al baremo fijado en el artículo 28.

b) Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas dentro de las reservas especiales previstas en el artículo 29.1 se adjudicarán mediante la aplicación del baremo fijado en el artículo 30. Las personas solicitantes que accedan por estas reservas especiales no podrán participar en el proceso de selección seguido para la adjudicación de viviendas incluidas dentro de las reservas generales señaladas en el apartado c).

c) Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas dentro de las reservas generales previstas en el artículo 29.2 se adjudicarán por sorteo.

2. En los municipios de población inferior a 10.000 habitantes no situados en la subárea 10.4 del área 10 de la Estrategia Territorial de Navarra, el departamento competente en materia de vivienda podrá exceptuar de la aplicación de baremo o sorteo e inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida a las viviendas promovidas por Agrupaciones y Cooperativas constituidas íntegramente por personas empadronadas ininterrumpidamente en los mismos con una antigüedad mínima de 1 año.

Artículo 25 bis. *Conceptos relativos a las reservas.*

A los efectos previstos en la presente ley foral:

1. Se considera discapacidad motriz grave aquella que afecte a las extremidades inferiores, siempre que el grado que de ella derive iguale o supere el 40 por 100.

2. Se consideran víctimas del terrorismo aquellas personas que padezcan secuelas que den lugar a un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100, así como los cónyuges y familiares en primer grado de los fallecidos, siempre que se trate de consecuencias de actos de terrorismo oficialmente reconocidos como tales.

3. Se consideran víctimas de violencia de género aquellas personas que sean reconocidas como tales por el departamento competente del Gobierno de Navarra en aplicación de la legislación específica sobre esta materia. Las circunstancias en las que estas personas podrán acceder a la propiedad o el alquiler se regularán reglamentariamente. No obstante lo anterior, para el acceso a viviendas protegidas en régimen de propiedad será necesaria la existencia de sentencia firme de cualquier órgano jurisdiccional que declare que la persona ha sido víctima de violencia de género. Dicha sentencia deberá haber sido dictada en los cinco años anteriores a la fecha en que se inicie el procedimiento de adjudicación en el que la persona víctima de violencia de género haya resultado adjudicataria de la vivienda. A la hora de ponderar los ingresos familiares de las víctimas de

violencia de género se tendrán en cuenta las mismas disposiciones aplicables a las personas con discapacidad o mayores de 65 años.

Artículo 25 ter. *Distribución de las viviendas por reservas.*

La distribución de las viviendas por reservas previstas en la presente ley foral se efectuará del siguiente modo:

1.º Se dividirá el número cien entre el número total de viviendas de la promoción. La cifra obtenida se aplicará como divisor a los porcentajes correspondientes a cada reserva conforme a lo dispuesto en los artículos 26 y 29 de esta ley foral. La cifra entera que resulte determinará el número de viviendas inicialmente asignado a cada una.

Se habilitarán únicamente aquellas reservas a las que corresponda al menos una vivienda.

2.º Las viviendas protegidas en régimen de propiedad que no queden asignadas de este modo se asignarán a la reserva para empadronados en cualquier municipio de Navarra, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26.h).

Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible que no queden asignadas a las reservas especiales se asignarán a las reservas generales.

3.º No se autorizará el fraccionamiento espacial o temporal de las promociones cuando se presuma intención de eludir la efectividad de las reservas.

Sección 2.ª Viviendas en régimen de propiedad

Artículo 26. *Reservas.*

Las viviendas protegidas en régimen de propiedad plena o en derecho de superficie se asignarán conforme a las siguientes reservas respecto al número total de viviendas de las promociones a adjudicar:

a) Personas con discapacidad: 6 %. Una vez adjudicadas estas viviendas, y siempre que su ejecución no estuviera finalizada, su construcción se adaptará a las necesidades específicas de la persona adjudicataria.

b) Dentro de la anterior reserva, y cuando el número de viviendas resultante a adjudicar sea igual o superior a dos, se destinarán el cuatro por ciento de las viviendas existentes en la promoción a personas con discapacidad motriz grave. En ausencia de dichos solicitantes, las viviendas se destinarán al resto de personas con discapacidad.

c) Familias numerosas: 3 %.

d) Víctimas del terrorismo: 3 %.

e) Personas víctimas de violencia de género: 3 %.

f) Personas afectadas por realojos urbanísticos: en función de las resoluciones que al respecto adopte la administración actuante con efectos dentro del ámbito de planeamiento urbanístico aplicable, o de los convenios suscritos a tal fin entre los organismos competentes.

g) Empadronados en cualquier municipio de Navarra que no estén incluidos en la reserva de la letra h): el resto, hasta completar el 100 %.

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 por un Ayuntamiento o sociedad pública municipal, o por una sociedad pública sobre suelos anteriormente de titularidad municipal 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 (5 hijos o más).

Artículo 27. *Tramos de renta.*

Dentro de las reservas previstas en las letras g) y h) del artículo anterior, las viviendas se distribuirán conforme a los siguientes porcentajes:

1. Viviendas protegidas en régimen de propiedad plena:

a) Para las personas solicitantes con ingresos entre el mínimo exigido e ingresos familiares ponderados hasta 3,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), el 60 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 20 por 100 de las de precio tasado.

b) Para las personas solicitantes con ingresos familiares ponderados superiores a 3,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), el 40 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 80 por 100 de las de precio tasado.

2. Viviendas protegidas en régimen de propiedad, en derecho de superficie:

a) Para las personas solicitantes con ingresos entre el mínimo exigido e ingresos familiares ponderados hasta 2,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), el 30 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 20 por 100 de las de precio tasado.

b) Para las personas solicitantes con ingresos familiares ponderados entre 2,5 y 4,5 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.

Artículo 28. *Baremo.*

Una vez determinadas las viviendas de cada reserva que correspondan a las personas solicitantes de cada tramo de renta conforme a las previsiones contenidas en los artículos precedentes, la adjudicación de las viviendas protegidas en régimen de propiedad, plena o en derecho de superficie, se efectuará conforme a las siguientes puntuaciones:

1. Necesidad acreditada de vivienda: hasta 55 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

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 menores de edad sobre los que ostente la patria potestad, aunque sea compartida.

b) 10 puntos por ser titular y ocupar una vivienda libre o protegida inadecuada debido a la superficie o distribución de la misma o a la falta de adaptación a las necesidades del solicitante con discapacidad o de algún miembro discapacitado de la unidad familiar, conforme a lo que reglamentariamente se determine.

c) 10 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda dentro del Sistema Público de Alquiler.

d) 5 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda al margen del Sistema Público de Alquiler.

e) 2 puntos por convivir en la vivienda de otras unidades familiares.

f) 2 puntos por ocupar legalmente una vivienda en alquiler sin contrato escrito, cedida o compartida.

Las puntuaciones de los apartados b), c), d), e) y f) no se acumularán entre sí dentro de una misma solicitud.

2. Titularidad, en los últimos cinco años, de una cuenta de ahorro, cuenta corriente, depósito o producto financiero similar, con un saldo igual o superior a 10.000 euros a 31 de diciembre de cada año: 3 puntos por año hasta un máximo de 15 puntos.

3. Empadronamiento ininterrumpido en uno o varios municipios de Navarra: 4 puntos si es superior a 4 años, 8 puntos si es superior a 8 años. Se computarán únicamente los empadronamientos de los últimos 10 años.

4. Por ser persona titular del título en vigor de familia monoparental expedido por la administración de la Comunidad Foral de Navarra: 7 puntos.

Sección 3.ª Viviendas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible

Artículo 29. *Reservas en alquiler.*

Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y en régimen de arrendamiento asequible se asignarán conforme a las siguientes reservas respecto al número total de viviendas de las promociones a adjudicar:

1. Reservas Especiales, distribuidas de la siguiente manera:

a) Personas con necesidad de Viviendas de Integración Social: 5 %. Esta reserva podrá ampliarse o reducirse por el departamento competente en materia de vivienda en función de las necesidades que se aprecien. Del mismo modo, esta reserva podrá habilitarse en promociones que no la tuvieran prevista en el momento de adjudicarse inicialmente las viviendas protegidas.

b) Personas con discapacidad: 6 %. Una vez adjudicadas estas viviendas, y siempre que su ejecución no estuviera finalizada, su construcción se adaptará a las necesidades específicas de la persona adjudicataria. Cuando el número de viviendas resultante a adjudicar sea igual o superior a dos, se destinarán el cuatro por ciento de las viviendas existentes en la promoción a personas con discapacidad motriz grave. En ausencia de dichos solicitantes, las viviendas se destinarán al resto de personas con discapacidad.

c) Familias numerosas: 3 %.

d) Víctimas del terrorismo: 3 %.

e) Personas víctimas de violencia de género: 6 %.

f) Personas afectadas por realojos urbanísticos: en función de las resoluciones que al respecto adopte la administración actuante con efectos dentro del ámbito de planeamiento urbanístico aplicable, o de los convenios suscritos a tal fin entre los organismos competentes.

g) En las promociones de 50 o más viviendas se preverá una reserva del 2 % para familias numerosas de categoría especial (5 hijos o más).

2. Reservas generales.

Las viviendas no incluidas dentro de las reservas especiales señaladas en el apartado 1 serán asignadas de la forma que sigue:

a) Personas con una edad inferior o igual a 35 años y superior o igual a 60 años: 50 % de viviendas, de las cuales el 40 % se asignarán a personas empadronadas con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción de al menos dos años de antigüedad.

b) Resto, hasta completar el 100 % del número total de viviendas de las promociones a adjudicar: el 40 % de estas viviendas se asignarán a personas empadronadas con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción de al menos dos años de antigüedad.

Artículo 30. *Baremo para las reservas especiales.*

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.

Artículo 30 bis. *Sorteo para las reservas generales.*

1. Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas en cada una de las reservas generales previstas en el artículo 29.2 se adjudicarán, en función del número de dormitorios seleccionado, por sorteo público de forma telemática y ante Notario.

2. Para la celebración del sorteo se atribuirá un número de participación en el mismo a cada persona o unidad familiar incorporada al proceso y un código alfanumérico a cada una de las viviendas de la promoción.

3. Cuando el número de personas incorporadas al procedimiento supere el número de viviendas de la promoción, una vez realizado el sorteo se confeccionará una lista de espera, de la que formarán parte quienes hubieran participado en él sin haber obtenido vivienda.

Sección 4.ª Desarrollo del proceso de adjudicación

Artículo 31. *Procedimiento de adjudicación.*

1. Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas se iniciarán los días 1 de marzo, 1 de junio, 1 de septiembre y 1 de diciembre de cada año, e incluirán todas las viviendas en régimen de propiedad a las que se hubiese otorgado la calificación provisional hasta el día inmediatamente anterior a las fechas señaladas.

2. Cada solicitud será objeto de valoración dentro de todas las reservas en las que el solicitante tenga derecho a ser incluido por haber cumplido los requisitos exigidos para ello.

A las personas que opten a viviendas especialmente adaptadas dentro de la reserva de personas con discapacidad motriz grave, así como a viviendas de más de 90 metros cuadrados útiles para familias numerosas, se les asignarán éstas, aunque hayan sido también seleccionadas en otras reservas.

3. Las viviendas no adjudicadas en el tramo de renta superior acrecerán el tramo inmediatamente inferior, y a la inversa.

4. Los empates de puntuación se resolverán conforme al criterio de favorecer a los solicitantes con menores ingresos familiares ponderados; y, ante la persistencia del empate, se tendrán en cuenta para la adjudicación criterios de composición familiar y discapacidad.

5. Las viviendas protegidas de superficie superior a 90 metros cuadrados útiles se adjudicarán a solicitantes cuya unidad familiar esté compuesta, al menos, por 3 miembros, o a personas con discapacidad que presenten limitaciones graves de movilidad; en especial, cuando resulten ser usuarias de sillas de ruedas, salvo que, finalizado el procedimiento de adjudicación, las viviendas hubieran quedado sin adjudicar.

6. Concluido el proceso de baremación de las solicitudes en los casos que proceda, si el número de solicitantes supera el de viviendas a adjudicar, se concederá, mediante anuncio inserto al efecto en el sitio web previsto en el artículo 37 de esta ley foral, un plazo de diez días para que los solicitantes puedan formular alegaciones.

7. El Departamento competente en materia de vivienda, una vez resueltas las alegaciones que, en su caso, se hubieran presentado, procederá a autorizar la firma de los correspondientes contratos de compraventa o arrendamiento con las personas incluidas en la lista provisional de adjudicatarios.

8. En los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas sólo se podrá optar a aquella promoción o aquellas promociones concretas que previamente hayan sido elegidas por la persona solicitante.

A tal efecto, se habilitará un sistema telemático para que las personas solicitantes que tuvieran derecho a participar en un procedimiento de adjudicación elijan la promoción o promociones concretas a las que deseen optar, previa explicación detallada sobre la oferta de dichas promociones.

Artículo 32. *Visado de los contratos.*

1. En el visado del contrato de compraventa o arrendamiento, la persona adjudicataria de la vivienda deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso establecido en esta ley foral, así como la correcta obtención de la puntuación otorgada en aplicación del baremo, todo ello referenciado a las fechas que reglamentariamente se determinen.

En caso de constatarse el incumplimiento de algún requisito mínimo de acceso, o la incorrecta obtención de la puntuación otorgada en aplicación del baremo aplicable, o la ocultación de datos, o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción o el falseamiento de documentos, se procederá, mediante resolución motivada, a denegar el visado del contrato.

2. Asimismo, con el visado de los contratos se asegurará que el promotor de las viviendas ha cumplido con las obligaciones informativas que la presente ley foral establece para la venta o el arrendamiento.

Artículo 33. *Procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada.*

1. Las personas que sean titulares de una vivienda protegida inadecuada por superficie, imposibilidad técnica de adaptación de la vivienda a las necesidades de algún miembro discapacitado de la unidad familiar o, en su caso, distribución, y que cumplan con los requisitos de acceso en propiedad en primera transmisión a las viviendas protegidas establecidos en esta ley foral, podrán solicitar el cambio de la vivienda protegida adjudicada

por otra adecuada a sus necesidades. A tal fin, el departamento competente en materia de vivienda resolverá proporcionar al solicitante otra vivienda protegida adecuada en la misma localidad o en un radio máximo de veinte kilómetros, medidos en línea recta desde la vivienda inadecuada. A efectos de adquisición por el Gobierno de Navarra de la vivienda anterior, será aplicable el precio máximo legal.

2. A los efectos previstos en el presente artículo, las personas solicitantes se considerarán integrantes de la reserva destinada a realojados.

3. Si la persona solicitante renuncia a la vivienda adecuada que le haya sido ofrecida, no podrá volver a solicitar nuevamente el cambio de vivienda al amparo de lo establecido en este artículo hasta transcurridos doce meses, contados desde la fecha de la renuncia.

4. Cuando se acredite que la persona solicitante es objetivo de una organización terrorista o víctima de violencia de género y que el cambio de vivienda es necesario para la mejor protección de su seguridad, la facultad prevista en el presente artículo se podrá ejercitar en condiciones de ubicación y plazo distintas de las establecidas con carácter general, conforme a lo que se resuelva en cada caso».

5. Se establecerán reglamentariamente las condiciones de vivienda inadecuada a efectos de acceso a una vivienda protegida de mayor tamaño. En este reglamento podrán establecerse también excepciones o adaptaciones para unidades de convivencia específicas o situaciones de especial vulnerabilidad.

TÍTULO IV

Condiciones constructivas, conservación y mantenimiento de las viviendas

Artículo 34. *Condiciones técnicas de construcción y rehabilitación.*

1. El Gobierno de Navarra podrá dictar normas técnicas específicas para garantizar la calidad técnica y de diseño de las viviendas protegidas. En este sentido, se entenderá por calidad de una vivienda, el conjunto de características y prestaciones que debe reunir para satisfacer las necesidades de los usuarios de vivienda, adaptadas a los estándares de seguridad y confort adecuados a cada momento, y atendiendo siempre a los principios de accesibilidad universal y diseño para todos.

2. Asimismo, podrá establecer las normas técnicas exigibles para el otorgamiento de cédula de habitabilidad a todas las viviendas construidas o rehabilitadas en Navarra, con sujeción a lo dispuesto en la legislación básica sobre edificación.

3. La competencia para otorgar cédulas de habitabilidad será delegable en los Ayuntamientos.

4. Las normas técnicas podrán regular, entre otros, aspectos relativos a las medidas de prevención de riesgos y molestias, a los ascensores o elevadores, al aislamiento térmico y acústico, las orientaciones, la iluminación y ventilación, el aprovechamiento solar pasivo, la inclusión de elementos activos para energías renovables como paneles térmicos y fotovoltaicos, las facilidades de montaje y desmontaje de elementos constructivos, las fuentes propias de energía renovable en su caso, y la recogida selectiva de residuos y aquellos elementos necesarios para garantizar la usabilidad de las viviendas para todas las personas, instrumentando la aplicación en Navarra de la normativa edificatoria emanada de las Directivas comunitarias y del Código Técnico de la Edificación.

5. Las condiciones edificatorias de las viviendas protegidas relativas a técnicas de construcción, empleo de materiales no contaminantes, confort, eficiencia energética y ahorro de recursos naturales serán, única y exclusivamente, las que reglamentariamente se establezcan para dichas viviendas por el Gobierno de Navarra en el marco de la legislación básica estatal y la presente Ley Foral.

6. Se podrán autorizar las remodelaciones interiores para la adecuación a las necesidades de los adjudicatarios de viviendas protegidas, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

7. Las personas propietarias de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda, aunque el edificio contenga simultáneamente otros usos, deberán acreditar la situación en la que se encuentran aquellos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre

accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, mediante el Informe de Evaluación de Edificios, regulado en el Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, o norma que lo sustituya.

La obligación también se extenderá a las viviendas unifamiliares, entendiendo por tales las aisladas o adosadas horizontalmente, aun cuando estas últimas pudieran compartir en planta bajo rasante garajes o trasteros mancomunados, con una antigüedad igual o superior a 75 años, conforme el calendario de presentación previsto en la disposición transitoria decimotercera de la presente ley foral.

8. Será obligatoria la realización del Libro del Edificio Existente en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra en todos los edificios de tipología residencial colectiva obligados a contar con Informe de Evaluación del Edificio. El Libro del Edificio Existente deberá inscribirse en el Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra. Las condiciones de custodia, actualización, trasmisión y acceso al Libro del Edificio Existente serán las establecidas en los artículos 2 y 3 del Decreto Foral 322/2000, de 2 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio.

9. Para la concesión o renovación de la cédula de habitabilidad de cualquier vivienda, será necesario contar con el Informe de Evaluación de Edificios, con el resultado de Apto o Apto con deficiencias leves, cuando el mismo sea exigible y el edificio sea propiedad de una persona jurídica, o una única unidad familiar o persona física. Igualmente, no procederá la concesión o renovación de la cédula de habitabilidad cuando el edificio, con independencia de su titularidad, tenga realizado el Informe de Evaluación de Edificios con el resultado de No apto o No apto provisionalmente.

Artículo 35. *La rehabilitación de viviendas y edificios.*

1. La rehabilitación de viviendas y edificios tiene por objeto mejorar la calidad de vida de los ciudadanos mediante la recuperación del parque inmobiliario residencial existente, de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción.

2. Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas, y referirse a posibilitar, entre otros aspectos que reglamentariamente se determinen, la obtención o mejora de la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio, el ahorro de consumo energético, la ampliación o adaptación del espacio habitable dentro de los límites reglamentariamente establecidos, la obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad, la adecuación de los espacios libres o patios para uso comunitario, la conservación y mantenimiento de los valores arquitectónicos, históricos o ambientales, los derribos de edificaciones que deban realizarse en desarrollo del planeamiento urbanístico, la creación de nuevas viviendas como resultado de la segregación o división de las existentes, la accesibilidad universal y diseño para todas las personas eliminando las barreras arquitectónicas y sensoriales, la instalación de ascensores y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente.

3. Las obras de rehabilitación se orientarán a mantener o recuperar las características arquitectónicas de los bienes de valor histórico-artístico o catalogados por el planeamiento y la legislación foral de patrimonio cultural, y, en cualquier caso, a adaptarse a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen.

4. El Gobierno de Navarra fomentará e incentivará las actuaciones normalizadas de rehabilitación de vivienda y también las de gran rehabilitación consistentes en la mejora de conjuntos residenciales que incluyan operaciones en los edificios de viviendas, incrementando su eficiencia energética, y en la urbanización de su entorno encuadradas en los proyectos de intervención global que, al efecto, apruebe el Departamento competente en materia de vivienda.

TÍTULO V

Información y publicidad sobre las viviendas

CAPÍTULO I

Información y publicidad en materia de vivienda

Artículo 36. *Obligaciones informativas y de publicidad.*

1. La información y publicidad sobre las características materiales de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de adquisición y arrendamiento deberá ajustarse a los principios de buena fe, objetividad y veracidad, sin omitir datos esenciales o que puedan inducir a error a los destinatarios. En todo caso, se especificará si las viviendas a que la publicidad se refiere se encuentran en proyecto, en fase de construcción o terminadas.

2. Las características y condiciones ofrecidas en la publicidad sobre viviendas protegidas serán exigibles ulteriormente por el comprador o arrendatario, aun en el caso de que no se hiciera mención específica en el correspondiente contrato.

3. Son requisitos de la publicidad y la información sobre viviendas protegidas:

a) Se facilitará la información prevista en el Capítulo II del presente Título, al formalizarse la venta, el alquiler o la cesión por cualquier título oneroso de viviendas protegidas.

b) Los promotores de viviendas protegidas y quienes se dediquen a la venta de las mismas en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional deberán proporcionar a los interesados en adquirirlas información previa sobre el contrato cuya suscripción proponen, con una antelación mínima de cinco días respecto del día previsto para suscribirlo.

c) Se prohíbe hacer publicidad de viviendas protegidas con carácter previo a la obtención de la correspondiente calificación provisional.

4. La publicidad deberá contener, como mínimo, las siguientes referencias:

a) La identificación del promotor y emplazamiento del edificio.

b) La descripción de la vivienda, la superficie útil, la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes y, en su caso, de los elementos vinculados a ésta, cuando proceda.

c) El precio de venta o de arrendamiento así como las condiciones básicas de financiación, y el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, cuando proceda.

d) Entidad financiera o Compañía de Seguros que garantiza las cantidades entregadas a cuenta.

e) Renta pactada en los últimos contratos de arrendamiento que se hubieran formalizado sobre las viviendas.

Artículo 37. *Sitio web informativo en materia de vivienda protegida.*

1. El Gobierno de Navarra creará y mantendrá actualizado en Internet un sitio web, bajo la dependencia del Departamento competente en materia de vivienda, en el que figurará información general sobre las diferentes actuaciones protegibles en materia de vivienda. El acceso a dicho sitio se realizará a través del Portal de servicios Web del Gobierno de Navarra.

2. El sitio web informativo en materia de vivienda permitirá a los ciudadanos la realización de trámites administrativos a través de vía telemática, de acuerdo con lo establecido en la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la Implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

3. Asimismo, conforme a lo que reglamentariamente se determine, dicho sitio web permitirá a los ciudadanos inscribirse y relacionarse con la Administración en todas las cuestiones relacionadas con el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

CAPÍTULO II

Información a ofrecer en la de venta y arrendamiento de vivienda

Artículo 38. *Superficie.*

1. La superficie de las viviendas objeto de publicidad se expresará en metros cuadrados útiles y en metros cuadrados construidos con parte proporcional de elementos comunes, especificando en todo momento a cuál de las dos circunstancias se refiere. Cuando se refiera a la superficie útil, en los edificios constituidos o que se constituyan en régimen de propiedad horizontal no podrá computarse la parte proporcional de los elementos comunes en la extensión que se atribuya a cada una de las viviendas.

2. En la publicidad, se precisará si la superficie indicada comprende la de los anejos situados fuera del espacio delimitado de la vivienda. En caso de que así sea, deberá ofrecerse información separada sobre la propia superficie útil de los anejos y la concreta ubicación de los mismos.

Artículo 39. *Información a ofrecer en la venta de vivienda.*

1. Los promotores deberán proporcionar a los adjudicatarios o adquirentes de vivienda en primera transmisión, la información básica sobre sus características que necesariamente incluirá los siguientes aspectos:

a) Datos relativos al promotor: Nombre o razón social, domicilio e inscripción en el registro mercantil.

b) Condiciones económicas: Precio total y conceptos que éste incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta del adquirente; expresión de que en ningún caso podrán imponerse al comprador como parte del precio de venta los gastos correspondientes al otorgamiento de la declaración de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas y otros análogos que las disposiciones legales atribuyan al vendedor; forma de pago, expresando la referencia a la exigencia o no de entrada inicial, los pagos aplazados indicando si hay pagos extraordinarios, así como la cantidad correspondiente al préstamo hipotecario y deducción de las subvenciones que pudieran corresponder; referencia a la exigencia o no de entrada inicial; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.

c) Características esenciales de la vivienda: Plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: dimensiones referidas a las superficies útiles; cumplimiento de los niveles de calidad que establezca la legislación aplicable, características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda, que tendrán que constar separadamente; materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante, orientación principal, grado de aislamiento térmico y acústico; medidas de ahorro energético con que cuenta y servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte; certificación energética del proyecto del edificio en que se enclava la vivienda si ésta no se encuentra terminada, y si lo está, certificado de eficiencia energética del edificio terminado. De igual forma deberá informarse sobre los elementos de accesibilidad universal y diseño para todos de los que dispone la vivienda y el entorno en que se encuentra.

d) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral del solar y, si se dispone, de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la Comunidad de Propietarios, en el caso de que ésta ya se haya formalizado.

e) Situación administrativa: Copia de la licencia de edificación, así como la cédula de calificación provisional o, en su caso, definitiva cuando se trate de viviendas protegidas terminadas, y cédula de habitabilidad, en el caso de viviendas libres.

2. El comprador de la vivienda podrá exigir al vendedor que le sea mostrado el proyecto técnico con sus modificaciones, el certificado final de obra de la dirección facultativa. Asimismo, tendrá derecho a que le sea exhibida la escritura de declaración de obra nueva y

división horizontal junto con los estatutos que regirán la Comunidad de Propietarios, cuando hayan sido ya otorgados.

3. Si se trata de una transmisión de vivienda en proyecto o construcción, además de los requisitos mencionados, se tienen que hacer constar los plazos de entrega de la vivienda.

4. La información de la venta de vivienda en segunda o posteriores transmisiones deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

a) Identificación del vendedor y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador de la vivienda.

b) Condiciones económicas: Precio total y conceptos en éste incluidos así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: Acreditación de la superficie útil o construida; cuota de participación en su caso; anejos y elementos vinculados a la vivienda; la cédula parcelaria.

d) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y certificado emitido por el administrador de la finca de encontrarse el vendedor al corriente de los pagos a la Comunidad de Propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal, así como todos aquellos acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios con relevancia económica para el comprador en el momento de la compraventa.

Artículo 40. *Información a ofrecer en el arrendamiento de vivienda.*

1. En el arrendamiento de vivienda hay que proporcionar al destinatario información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, tanto física como jurídica, así como de las condiciones básicas del contrato.

2. En particular, la información mínima debe hacer referencia a los extremos siguientes:

a) Descripción de la vivienda, con indicación de la superficie útil; de sus servicios, instalaciones y suministros.

b) El precio total de la renta y de otras cantidades que sean asumidas por el arrendatario, identificando la periodicidad de la liquidación, así como el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas.

c) Plazo del arrendamiento.

d) Forma de actualización del precio de la renta a lo largo del plazo del arrendamiento.

e) Fianza y otras garantías que se exijan al arrendatario.

f) Nivel de accesibilidad universal y diseño para todas las personas de la vivienda y su entorno.

g) Renta pactada en los últimos contratos de arrendamiento que se hubieran formalizado sobre las viviendas.

3. Además, en el caso de las viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento, el arrendador deberá:

a) Desde el momento en que se obtenga el visado del contrato de arrendamiento, posibilitar al arrendatario, durante un plazo mínimo de 15 días, la presentación de reclamaciones para comunicar la posible existencia de deficiencias, sean o no susceptibles de reparación, con el fin de quede reflejado el estado de la vivienda en el momento de recepción-entrega de la misma. Si las deficiencias así lo aconsejan, podrá incluir reportaje fotográfico que acredite el estado de la vivienda. Por orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda podrán establecerse modelos de actas de recepción y entrega de la vivienda.

b) Realizar el cálculo final del precio total de renta a entregar por todos los conceptos por el arrendatario. Si la Comunidad de vecinos se encuentra en el primer año desde su constitución, se deberá informar al inquilino de esta situación y de que los gastos de comunidad son orientativos. Los gastos de la Comunidad se deberán ir ajustando a la realidad de los mismos, justificando dicho ajuste con las cuentas de la Comunidad cada año.

Asimismo, el arrendador está obligado a informar del reparto de los gastos generales establecido en la Declaración de Obra Nueva del Edificio, concretando las partidas que componen dicho gasto y la forma de repartirlo entre las viviendas.

c) Informar sobre los costes de la Comunidad de vecinos, así como de los diferentes suministros cuando éstos no sean individualizables mediante contador, así como el método de imputación o el coste cuando éste se determine mediante una cuantía fija.

d) Informar de las posibles subvenciones concedidas. A tal efecto, el arrendador pondrá a disposición de los arrendatarios una copia de la diligencia de visado administrativo.

e) Informar a los arrendatarios de la fecha en que finaliza el régimen de protección de la vivienda arrendada.

f) Cobrar únicamente por aquellos gastos de suministros generados a partir de la fecha en la que entra en vigor el contrato de arrendamiento.

g) Individualizar el cobro de gastos de servicios o suministros. A tal efecto, el cálculo de los gastos de servicios a abonar por el arrendatario se realizará según sus consumos individuales. No se cobrarán gastos por servicios si no se producen consumos, salvo en el caso de existencia de costes fijos en el suministro de algún servicio prestado por el arrendador o por terceros, se utilicen o no por parte del arrendatario. Estos costes fijos deberán ser indicados expresamente en el contrato de alquiler o documento anexo al mismo. Asimismo, el arrendador pondrá a disposición de los arrendatarios las facturas derivadas de los consumos realizados en sus viviendas, así como las facturas derivadas de la prestación de servicios de suministro que afecten a elementos comunes del edificio.

h) Poner a disposición de los arrendatarios un tablón de anuncios donde se proporcione información relevante.

i) Remitir al departamento competente en materia de vivienda una copia de las cuentas anuales resultantes de la gestión de los elementos comunes del edificio. Esta información será publicada anualmente en el sitio web informativo en materia de vivienda.

Artículo 41. *Contenido del contrato de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas.*

1. Las condiciones particulares del contrato de compraventa y arrendamiento deberán reflejar el contenido de la información suministrada al comprador conforme a lo previsto en la presente Ley Foral. En caso de variación de la superficie en perjuicio del comprador, éste tendrá derecho a una rebaja proporcional del precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, cuando sea procedente en los términos establecidos en la legislación civil.

2. Reglamentariamente se establecerán las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas protegidas.

3. Asimismo, se establecerá reglamentariamente la documentación de entrega obligatoria por el transmitente de la vivienda protegida al adjudicatario, adquirente o arrendatario.

4. En los contratos de transmisión del derecho de superficie se hará constar tal circunstancia de forma expresa y separada en el encabezado o pie de página de cada una de las páginas del contrato. Un epígrafe específico del mismo deberá contener una explicación clara y comprensible sobre qué se entiende por derecho de superficie, cuál es el plazo del mismo, cuáles son las diferencias existentes con respecto a la adquisición de la plena propiedad e, incluso, cuál es la depreciación del valor a lo largo de la vigencia del derecho de superficie.

CAPÍTULO III

Sistema Arbitral de Consumo

Artículo 42. *Sistema Arbitral de Consumo.*

1. La resolución de las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios en materia de vivienda podrán someterse al Sistema Arbitral de Consumo previsto en la Ley Foral 7/2006, de 20 de junio, de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

2. Las Administraciones públicas de Navarra fomentarán el uso del Sistema Arbitral de Consumo para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de vivienda.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, en los concursos convocados por las Administraciones públicas para la enajenación de suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas, se valorará favorablemente el compromiso de los licitadores a adherirse al Sistema Arbitral de Consumo.

TÍTULO V BIS

De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.

CAPÍTULO I

De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración

Artículo 42 bis. *Definición de viviendas deshabitadas.*

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, independientemente del porcentaje de titularidad de la misma y de que se disfrute en plena propiedad o en proindiviso, cuente, por su estado de ejecución, con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas; y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso, en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o, si estas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas.

3. No tendrán la consideración de viviendas deshabitadas las siguientes:

a) Las viviendas habituales. Se presumirá tal carácter para aquellas que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus titulares por declararse como tal a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Y en ausencia de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las que consten como domicilio de empadronamiento en un municipio de Navarra de sus titulares. En los casos en que no sea posible la aplicación de los datos anteriores, la que tenga un mayor consumo en los suministros de agua, electricidad y gas, en su caso.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso sea el de esparcimiento o recreo, entendiendo como tales las que constituyan segunda residencia de su titular. Podrá tener a estos efectos tal consideración únicamente una vivienda por persona o unidad familiar. En caso de que una persona o unidad familiar sea titular de dos viviendas, se presumirá como vivienda cuyo uso es el de esparcimiento o recreo la vivienda que conforme al punto anterior no tenga la consideración de vivienda habitual. En caso de que una persona o unidad familiar sea titular de tres o más viviendas, se presumirá como vivienda cuyo uso es el de esparcimiento o recreo la vivienda con mayor valor catastral, entre las que no tengan la consideración de vivienda habitual, que tenga consumo en los suministros de agua, electricidad y gas, en su caso.

c) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de con los

requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y con el resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

d) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

e) Las viviendas radicadas fuera del ámbito geográfico de la Comunidad Foral de Navarra.

f) Las viviendas que, de acuerdo con la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, estén en situación de fuera de ordenación y no cuenten con cédula de habitabilidad.

4. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en esta Ley Foral.

5. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta Ley Foral solo se considerará vivienda deshabitada aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma.

6. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante el procedimiento contradictorio regulado en este título y de acuerdo con lo establecido en la normativa básica de procedimiento administrativo.

Artículo 42 ter. *Indicios de no habitación.*

1. Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Carencia de suministros de agua, gas y electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes.

c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.

g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones del Departamento competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

2. A efectos del consumo de suministros se tendrá en cuenta la media habitual por vivienda y año que resulte de los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicio en la localidad de referencia. En defecto de tales datos podrán utilizarse los valores señalados en los apartados siguientes, que podrán ser objeto de modificación o actualización reglamentaria.

3. Consumo de agua que, en defecto de información más específica por parte de los correspondientes servicios suministradores, permite considerar como deshabitada la vivienda:

– Inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes.
– Inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año.

4. Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica por parte de los correspondientes servicios suministradores, permita considerar como deshabitada la vivienda:

– Inferior a 24 kilovatios hora por vivienda y mes.
– Inferior a 291 kilovatios hora por vivienda y año.

Artículo 42 quáter. *Obligaciones y contenido de la información sobre viviendas deshabitadas.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Administración de la Comunidad Foral y a las entidades locales, que hayan obtenido la oportuna delegación de competencias, del lugar donde estén radicadas las viviendas, a requerimiento de cualquiera de ellas, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones. Igualmente, la Administración de la Comunidad Foral de Navarra estará obligada a proporcionar a las entidades locales del término municipal donde estén radicadas las viviendas cuando hayan obtenido la oportuna delegación, cuantos datos e informes obren en su poder que permitan incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.

2. A tales efectos, el requerimiento de información que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la Administración en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del Plan bienal de inspección en materia de vivienda.

4. Cuando la información exigida se conserve en soporte informático deberá suministrarse en dicho soporte en el caso de que sea requerido.

5. Las compañías suministradoras de servicios de agua, electricidad y gas, cuando así sea solicitado por el departamento competente en materia de vivienda o por las entidades locales, que hayan obtenido la oportuna delegación de competencias, del lugar donde estén radicadas las viviendas, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que se precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubiquen cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición del citado departamento o entidad local podrá referirse bien a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

6. Previa petición del departamento competente en materia de vivienda y al objeto exclusivo del ejercicio de competencias en el ámbito de esta Ley Foral, los Ayuntamientos remitirán a aquel, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, información procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

7. Con periodicidad anual y datos referidos a 31 de diciembre de cada año natural, y en cualquier momento a solicitud del departamento competente en materia de vivienda, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas con

indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida deberá especificarse expresamente, con indicación del número de expediente de calificación. El departamento competente en materia de vivienda podrá facilitar la información recibida a las entidades locales, que hayan obtenido la oportuna delegación de competencias, del lugar donde estén radicadas las viviendas.

8. Las comunicaciones a que se refiere el presente artículo habrán de ser remitidas al departamento o entidad local solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información o desde la fecha a que hace referencia el apartado anterior.

Artículo 42 quinquies. *Tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.*

1. La competencia para el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada corresponde al departamento competente en materia de vivienda. Dicha competencia podrá ser delegada, previa petición, en las entidades locales que acrediten disponer de los recursos necesarios para ejercerla. El departamento competente en materia de vivienda es competente, en todo caso, para la iniciación, tramitación y resolución de los procedimientos sancionadores que en su caso se instruyan.

2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas interesadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.

3. En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de pro indiviso a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las titulares del pro indiviso y todas y cada una de las personas que componen la comunidad, tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares o personas de la comunidad.

4. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo del órgano correspondiente del departamento competente en materia de vivienda o, en su caso, de la entidad local.

5. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación que dan lugar a la apertura del procedimiento y las medidas de fomento que se ofrezcan al titular o titulares destinadas a facilitarles el arrendamiento de la vivienda o la rehabilitación protegida de la misma, y se abrirá el trámite de audiencia por un período de diez días a contar desde la notificación del mismo en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas, o en su defecto aceptar dichas medidas de fomento.

6. En caso de que las personas interesadas acrediten o justifiquen la inexistencia de los indicios de no habitación que hubiesen motivado el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará resolución de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento.

7. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, y las medidas de fomento no se aceptaran, se dictará resolución declarando la vivienda como deshabitada, de la cual se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción.

8. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento destinadas a facilitar el arrendamiento de la vivienda sean aceptadas y exista el compromiso de dar efectiva habitación a la vivienda en el plazo máximo de tres meses, se dictará resolución suspendiendo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

9. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento destinadas a facilitar la rehabilitación de la vivienda sean aceptadas y exista el compromiso de solicitar la calificación provisional de rehabilitación protegida de la vivienda en el plazo máximo de tres

meses, se dictará resolución suspendiendo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

10. Acreditada la efectiva habitación de la vivienda por un plazo superior a seis meses, o la presentación de solicitud de calificación provisional de rehabilitación protegida, se dictará resolución archivando el procedimiento. En caso contrario, transcurridos los plazos indicados en los apartados anteriores sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación, o si dicha habitación lo fuera por un plazo inferior a seis meses, o si no se hubiera presentado la solicitud de rehabilitación protegida de la vivienda, se reanudará el procedimiento dictándose resolución por la que se declara la vivienda como deshabitada. De dicha resolución se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas, al objeto de proceder a su inscripción.

En el caso de las viviendas objeto de rehabilitación, será necesaria la acreditación de ejecución de las obras de rehabilitación solicitadas y la efectiva habitación de la vivienda por un plazo superior a seis meses. El plazo para la ejecución y finalización de las obras será el indicado en la licencia de obras correspondiente o, en su caso, el establecido en la normativa urbanística. En el caso de que no se ejecutaran las obras en dicho plazo, se reanudará el procedimiento dictándose resolución por la que se declara la vivienda como deshabitada. De dicha resolución se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas, al objeto de proceder a su inscripción.

Cuando exista el compromiso de cesión de la vivienda a la Bolsa de Alquiler, será necesario acreditar que la cesión referida ha sido efectivamente formalizada en un plazo no superior a seis meses mediante la suscripción del correspondiente contrato. En caso de incumplimiento del compromiso adquirido, se reanudará el procedimiento dictándose resolución por la que se declara la vivienda como deshabitada. De dicha resolución se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas, al objeto de proceder a su inscripción.

11. El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año desde su incoación, transcurrido el cual se producirá la caducidad.

CAPÍTULO II

Del Registro de Viviendas Deshabitadas

Artículo 42 sexies. *Registro de Viviendas Deshabitadas.*

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos en esta Ley Foral, hayan sido declaradas deshabitadas. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas por el departamento competente en materia de vivienda conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en la normativa vigente.

3. El Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra se integra en el Registro General de Viviendas de Navarra y su organización y funcionamiento se rigen por lo dispuesto en el título VII de esta Ley Foral, sin perjuicio de las especialidades contempladas en el presente título.

4. La inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra tendrá los siguientes efectos:

a) Inclusión en el censo de viviendas deshabitadas del Ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ley Foral reguladora de las Haciendas Locales de Navarra.

b) Servir de base para la incoación del correspondiente expediente sancionador o expropiatorio cuando así corresponda.

c) Proporcionar información y datos estadísticos para servir de instrumento informativo al servicio de las políticas públicas.

5. La cancelación de la inscripción de una vivienda en el Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra requerirá la previa acreditación de la efectiva habitación de la misma durante seis meses ininterrumpidos. Si no quedara acreditada la efectiva habitación, se concederá a la persona interesada un plazo de audiencia de 10 días hábiles, transcurrido el cual se dictará resolución manteniendo o, en su caso, cancelando la inscripción, dándose traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra a los efectos oportunos.

Será responsabilidad de los titulares registrales o catastrales comunicar cualquier alteración que afecte a los datos incluidos en la inscripción o a la propia inscripción en el Registro, debiendo acompañar los documentos o pruebas en los que se acredite la alteración producida.

6. Las actividades de comprobación y control a efectos de determinar por parte del departamento competente en materia de vivienda la existencia de viviendas deshabitadas, y sin perjuicio de conceder la delegación a lasentidades locales que lo soliciten, se realizará conforme a la planificación que se establezca en el Plan bienal de control e inspección en materia de vivienda.

CAPÍTULO III

De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

Artículo 42 septies. *Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.*

(Suprimido)

TÍTULO VI

Control y prevención del fraude

CAPÍTULO I

Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas

Artículo 43. *Duración del régimen de protección.*

1. El régimen de las viviendas protegidas tendrá duración indefinida. No se admitirá la descalificación anticipada de las viviendas protegidas.

2. La duración del régimen de protección de las viviendas de protección oficial calificadas en régimen de cesión de uso será indefinida.

Artículo 44. *Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer gratuitamente.*

1. Las viviendas protegidas quedan sujetas a prohibición de disponer a título gratuito durante el plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva. Dicha prohibición afecta a las transmisiones de la propiedad y de derechos reales de uso y disfrute sobre la vivienda protegida.

2. Las transmisiones a título gratuito de la propiedad o derechos reales de uso y disfrute sobre viviendas protegidas, una vez transcurrido el plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva, requerirán autorización previa del Departamento competente en materia de vivienda en tanto subsista la limitación de precio de venta y renta.

3. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, no se consideran incluidas en el concepto de transmisión a título gratuito:

a) Las transmisiones de propiedad o derechos reales que sean consecuencia de procedimientos de división o de ejecución patrimonial.

b) Las adquisiciones mortis causa.

c) Las adjudicaciones que se produzcan a favor de uno de los cotitulares de la vivienda, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables, así como las aportaciones a la sociedad conyugal o al patrimonio común de la pareja estable.

Artículo 45. *Comunicación de las transmisiones.*

1. Las primeras y ulteriores transmisiones de propiedad de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio de venta y renta o de derechos reales sobre las mismas deberán ser objeto de comunicación previa al Departamento competente en materia de vivienda.

Para la primera transmisión del promotor al adquirente, la presentación del contrato para su preceptivo visado sustituirá a la comunicación previa.

2. Si la transmisión es onerosa, la comunicación expresará el precio y forma de pago proyectados y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos identificativos de los interesados en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para disfrutar de la vivienda protegida. Se comunicará igualmente si la vivienda está arrendada o no, o si existe cualquier otro impedimento o limitación que pueda afectar a su uso.

El Departamento competente en materia de vivienda podrá ejercer las potestades de comprobación de la veracidad del contenido de la información, así como de inspección del estado de conservación de las viviendas.

3. Los efectos de la comunicación caducarán en un plazo de seis meses a partir de la misma. En caso de no ejercitarse derechos de tanteo, la enajenación podrá efectuarse durante el período de vigencia de dicha comunicación, salvo que motivadamente se deniegue la autorización para transmitir.

La acreditación del cumplimiento del requisito de comunicación en las condiciones exigidas y del transcurso de los plazos establecidos para el ejercicio de los derechos de tanteo deberá ser previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. El transmitente deberá entregar al Departamento competente en materia de vivienda copia del documento en que se hubiera formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real, en el plazo máximo de dos meses a partir de la fecha de formalización.

5. Los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio de venta y renta deberán presentarse ante el Departamento competente en materia de vivienda para ser visados.

Artículo 46. *Elevación a escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.*

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras que documenten la transmisión de viviendas protegidas, tanto a título oneroso como gratuito, que se acredite por el transmitente el cumplimiento del requisito de comunicación al Departamento competente en materia de vivienda en las condiciones previstas en el artículo anterior, así como el otorgamiento, en su caso, de la autorización administrativa para transmitir a terceros la vivienda protegida, o la renuncia de dicho Departamento a ejercer el derecho de tanteo.

Artículo 47. *Permuta de viviendas protegidas.*

1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de permuta de viviendas protegidas.

2. No obstante, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La titularidad de la vivienda debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de las personas interesadas en la permuta.

b) Se deberá solicitar autorización previa al Departamento competente en materia de vivienda.

c) Las personas interesadas en la permuta deben cumplir con los requisitos mínimos de acceso a las viviendas protegidas establecidos para las segundas transmisiones.

d) No se autorizarán las permutas hasta transcurridos tres años desde la fecha de calificación definitiva de las viviendas objeto de permuta.

e) En todo caso, el precio de las viviendas será el máximo en función del módulo sin ponderar para el año en que se produzca la permuta.

3. El Departamento competente en materia de vivienda podrá denegar la permuta cuando razones de localización, plazo de descalificación de las viviendas, estado de conservación en función de su antigüedad, u otras circunstancias hagan presumir un desequilibrio importante entre el valor de las viviendas a permutar.

Artículo 48. *Prohibición de sobreprecios.*

Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer al comprador o arrendatario de vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública, conforme a lo dispuesto en la presente Ley Foral y sus disposiciones de desarrollo.

Artículo 49. *Derechos de tanteo y retracto.*

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*.
2. A estos efectos, el departamento competente en materia de vivienda podrá designar como beneficiaria de la vivienda obtenida en ejercicio de estos derechos a una sociedad instrumental, organismo público, entidad sin ánimo de lucro o a una persona o unidad familiar solicitante de vivienda protegida, debidamente inscrita en el censo de solicitantes de vivienda protegida, o solicitante en el procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada recogido en el artículo 33 de la presente ley foral.
3. Para el adecuado ejercicio de estos derechos y la posterior adjudicación de las viviendas tanteadas, las viviendas que se ofrezcan al Gobierno de Navarra o pretendan transmitirse deberán estar libres de arrendamientos o de cualquier cesión de uso.

Artículo 50. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo.*

1. Se reconoce al Departamento competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el derecho de tanteo legal sobre la vivienda protegida durante el plazo de sesenta días a partir del día siguiente a aquel en que se haya realizado la correspondiente comunicación, salvo que la misma sea incompleta o defectuosa.

En caso de que el Departamento requiera a las personas propietarias o tenedoras de la vivienda para aportar documentación complementaria, información sobre las personas ocupantes y sus títulos o para inspeccionar su estado de conservación, el plazo señalado quedará suspendido entre la notificación del requerimiento y la práctica de la actuación inspectora o la recepción de la documentación correspondiente.

2. Cuando la transmisión afecte a la totalidad de la propiedad de la vivienda protegida, el Departamento competente en materia de vivienda deberá, con carácter previo a pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo, comprobar en el Censo de solicitantes la existencia de demanda de vivienda protegida en la localidad donde se ubique la vivienda que se pretende transmitir.

3. La persona transmitente de la vivienda estará obligada a prestar la colaboración necesaria para el ejercicio de las labores de inspección.

4. Antes de que finalice el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo legal, el Departamento competente en materia de vivienda podrá notificar a la persona interesada la renuncia a su ejercicio, en cuyo caso la transmisión podrá llevarse a cabo de inmediato, salvo que se haya establecido un derecho de tanteo convencional.

5. Cuando el departamento competente en materia de vivienda ejercite el derecho de tanteo o retracto, especificará, en el acto por el que se ejercita tal derecho, que la sociedad instrumental, organismo público, entidad sin ánimo de lucro o unidad familiar beneficiaria de la vivienda deberá hacerse cargo del pago del precio de la adquisición, abonando directamente el importe del mismo al vendedor de la vivienda y de los anejos, en su caso.

Artículo 51. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto.*

1. Se reconoce al Departamento competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el retracto legal sobre la vivienda protegida en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se haya efectuado la comunicación prevista en el artículo 45 de la presente Ley Foral.
b) Cuando se haya omitido cualquiera de los requisitos establecidos para la comunicación.
c) Cuando la transmisión de la propiedad o derecho real se produzca después de caducar los efectos de la comunicación prevista en el artículo 45 de la presente Ley Foral, o cuando se haya realizado en condiciones distintas de las comunicadas.
d) Cuando la transmisión de la propiedad o derecho real se produzca dentro del plazo que tiene el Departamento para el ejercicio del derecho de tanteo.

2. Este derecho podrá ejercitarse en el plazo de dos meses a partir de la entrega en el Departamento competente en materia de vivienda de la copia del documento en que se haya formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real o, en su caso, desde que se tuviera conocimiento de la transmisión de la vivienda protegida.

Artículo 51 bis. *Ejercicio de los derechos de adquisición preferente en determinadas transmisiones especiales.*

1. Corresponden al Gobierno de Navarra los derechos de tanteo y retracto legal en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos de vivienda, así como sus anejos, en el caso de las siguientes transmisiones de vivienda:

a) Transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.
b) Transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial.
c) Transmisiones de edificios, con un mínimo de cinco viviendas, cuyo destino principal sea el residencial, y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.
d) Transmisiones conjuntas referidas a diez o más viviendas y sus anejos, y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.

2. Los citados derechos de tanteo y retracto legal deberán ejercerse por el departamento competente en materia de vivienda de conformidad con las disposiciones concordantes del presente título, y en particular, resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 45.2, 45.3, 45.4, 46, 49.2, 50 y 51. Para ello existirá en los Presupuestos Generales de Navarra consignación presupuestaria anual no inferior al millón de euros en 2023 y creciente hasta los 2 millones en el 2025 y las viviendas adquiridas se destinarán a algún tipo de política social de vivienda del Gobierno de Navarra. Una vez agotado el crédito las adquisiciones lo serán para ofertarlas a las personas solicitantes de vivienda protegida una vez ampliado el plazo de protección de la vivienda de forma indefinida.

CAPÍTULO II

Expropiación Forzosa

Artículo 52. *Causas de expropiación.*

Podrán ser causas justificativas de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad cualquiera de los siguientes hechos:

a) Desatender un requerimiento para destinar efectivamente la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente.

b) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente durante un plazo superior a un año sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.

c) Falsear los datos exigidos para acceder a la vivienda protegida.

d) Mantener una vivienda deshabitada en los casos en que constituye infracción muy grave sancionable en virtud de la presente ley foral.

e) El incumplimiento de los plazos previstos para urbanizar o edificar terrenos destinados a vivienda protegida. Estos plazos serán los previstos en el Plan General Municipal del municipio donde radiquen los terrenos y, en su defecto, los establecidos en la normativa foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

f) El incumplimiento de mantener vinculadas al sistema público de alquiler las promociones de viviendas que, habiendo sido calificadas como promociones de arrendamiento protegido, no hayan superado su periodo de régimen de protección.

Artículo 53. *Título expropiatorio.*

El título que habilita la expropiación y determina la existencia de la causa de expropiación forzosa en los supuestos previstos en el artículo anterior, será la resolución firme en vía administrativa acordando la sanción por infracción tipificada en la presente ley foral. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la expropiación como medida complementaria, ya sea del pleno dominio, ya sea del uso, en este último caso por el plazo mínimo, incluidas las prórrogas legales, establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para el alquiler de vivienda habitual según sea el titular de la misma persona física o jurídica.

Artículo 54. *Efectos.*

1. El beneficiario de la expropiación será el departamento competente en materia de vivienda o el organismo público o sociedad instrumental que aquél designe.

2. Una vez finalizado el procedimiento expropiatorio, la vivienda será adjudicada por el departamento competente en materia de vivienda o el organismo público o sociedad instrumental designada al efecto siguiendo lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley foral. En caso de expropiación del uso, la vivienda se incorporará al programa de intermediación público para el alquiler de viviendas desocupadas, o Bolsa de Alquiler, al que hace referencia el artículo 13 de la presente ley foral.

Artículo 55. *Expropiación por supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad universal y diseño para todas las personas.*

1. Podrá ser causa justificativa de expropiación forzosa la necesidad de adaptar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas prevista por la legislación sectorial aplicable.

2. La Administración expropiante será el Ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la Comunidad de Propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

3. El proyecto que incluya la previsión de la expropiación se tramitará mediante un Plan Especial, y deberá contener un informe técnico y una memoria que acredite y concrete la necesidad de expropiación, que analice las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe otra alternativa viable que pudiera evitar la expropiación, e incluirá una descripción material y jurídica de los bienes y derechos que se considera necesario expropiar.

4. La aprobación del Plan Especial llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados.

CAPÍTULO III

Inspección, defensa y restauración de la legalidad y régimen sancionador

Artículo 56. *Principios generales.*

1. El Gobierno de Navarra y los Ayuntamientos darán prioridad a las actuaciones preventivas.

2. La aplicación del régimen sancionador tendrá por finalidad principal contribuir a evitar ulteriores infracciones. Por consiguiente, las Administraciones públicas arbitrarán medios para proporcionar información al público sobre las sanciones impuestas, de oficio o a instancia de parte, en la medida que resulte compatible con la legislación sobre protección de datos.

Sección 1.ª Inspección y restablecimiento de la legalidad.

Artículo 57. *Actuación inspectora.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda contará con un órgano o unidad administrativa a la que se atribuirá específicamente la función inspectora para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley Foral y cuantas disposiciones la complementen o desarrollen.

A tal fin, la unidad administrativa a la que se atribuya esta función inspectora contará con todas las facultades que la legislación de procedimiento administrativo y las legislaciones sectoriales de urbanismo y vivienda permitan asumir a la Administración foral en estas materias, y su personal tendrá la consideración de agente de la autoridad para el ejercicio de las funciones que les son propias.

2. La unidad administrativa prevista en el apartado 1 del presente artículo, además de la investigación relativa a las denuncias que reciba, llevará a cabo actuaciones periódicas y sistemáticas de inspección de oficio para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley Foral y cuantas disposiciones la complementen o desarrollen.

Asimismo, dicha unidad ejecutará las previsiones del Plan bienal de control e inspección en materia de vivienda, y elaborará informes sobre los resultados de su actuación.

3. Asimismo, se creará un órgano de coordinación en el que estarán presentes los Departamentos competentes en materia de interior, hacienda y vivienda, para colaborar en la determinación de los objetivos del Plan bienal de control e inspección en materia de vivienda y en la evaluación del grado de cumplimiento de los mismos.

Artículo 58. *Actas de inspección.*

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores de vivienda tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración foral que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes.

Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

Artículo 59. *Funciones.*

Corresponde a los inspectores de vivienda el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley Foral, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda que resulte

aplicable en la Comunidad Foral de Navarra, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La comprobación, en particular, de los indicios de no habitación de viviendas.

c) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.

d) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección restablecimiento de la legalidad que procedan.

Artículo 60. *Colaboración de la Policía Foral.*

Para la efectividad de las obligaciones previstas en la presente Ley Foral, el Departamento competente en materia de vivienda interesará, cuando sea necesaria, la colaboración de la Policía Foral.

Artículo 61. *Ejecución forzosa.*

Además de las sanciones previstas en la presente Ley Foral, la Administración podrá adoptar las medidas necesarias para restablecer la legalidad vulnerada y el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. A tal efecto la ejecución de las resoluciones recaídas y el restablecimiento de la legalidad podrán efectuarse por cualquiera de las vías previstas en la legislación básica sobre procedimiento administrativo.

Artículo 62. *Multas coercitivas.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda podrá imponer multas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los deberes impuestos por esta Ley Foral y de las resoluciones administrativas dictadas para el cumplimiento de lo que ésta dispone.

2. La imposición de multas coercitivas exigirá la formulación previa de un requerimiento escrito, en el cual se indicará el plazo del que se dispone para el cumplimiento de la obligación y la cuantía de la multa que puede imponerse. En cualquier caso, el plazo será suficiente para cumplir la obligación, siendo posible la imposición de hasta doce sucesivas multas por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 6.000 euros, según sean las medidas previstas.

3. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración foral podrá ejecutar subsidiariamente la obligación requerida al interesado, con cargo a su patrimonio.

4. Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en concepto de sanción.

5. En caso de impago de las multas coercitivas, éstas podrán exigirse por la vía de apremio.

Sección 2.ª Régimen Sancionador

Subsección 1.ª Infracciones

Artículo 63. *Infracciones administrativas.*

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en esta Ley Foral, tipificadas y sancionadas por ella.

2. Las responsabilidades administrativas derivadas de la comisión de una infracción son compatibles con la exigencia al infractor del restablecimiento de la legalidad y la reparación de los daños causados.

3. Las infracciones en materia de vivienda se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 64. *Infracciones leves.*

Son infracciones leves:

1. No formalizar los datos legalmente exigidos en el Libro del Edificio que corresponda a las viviendas protegidas, o no entregar dicho Libro en el momento previsto en la legislación aplicable.

2. No respetar el plazo establecido para la firma de los contratos de compraventa o arrendamiento de vivienda protegida.

3. No contar con libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas protegidas.

4. Ocupar las viviendas protegidas antes de su calificación definitiva sin autorización expresa de la Administración.

5. Suministrar agua, gas o electricidad a usuarios de viviendas sin la previa presentación de la cédula de calificación como vivienda protegida, o de la cédula de habitabilidad o documento que haga sus veces.

6. No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente en los plazos establecidos, cuando el retraso en la ocupación sea inferior a un año.

7. Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período inferior a seis meses y superior a tres.

8. No proporcionar la información prevista en los capítulos I y II del título V de la presente ley foral en las viviendas objeto de publicidad, así como para la compra o arrendamiento de las mismas, cuando dicha omisión no induzca a confusión sobre las condiciones esenciales del contrato.

9. No presentar para su visado los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas en el plazo establecido para ello.

10. Omitir la notificación obligatoria de las modificaciones no sustanciales en los laboratorios de edificación que puedan alterar las condiciones de la acreditación, así como la actualización del libro de acreditación y los programas de contraste o calibración.

11. Retrasarse injustificadamente en la presentación para su visado de los contratos de compraventa o adjudicación de viviendas protegidas.

12. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener ayudas públicas a la vivienda, ocultar datos o suscribir declaraciones falsas en la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, cuando el falseamiento, la ocultación de datos o la suscripción de declaración falsa no sean determinantes para la adjudicación, sin perjuicio de la denegación por este motivo del visado del contrato de compraventa o arrendamiento.

13. No cumplir el transmitente de una vivienda protegida con el deber de entregar al Departamento competente en materia de vivienda la copia del documento en que se haya formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real, en el plazo máximo de dos meses fijado en la presente Ley Foral.

14. Presentar planos, memorias o cualquier otro documento necesario para acogerse a cualquiera de las actuaciones protegibles establecidas en esta Ley Foral no ajustados a la realidad.

15. La temeridad en la denuncia, así como la denuncia falsa, de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley Foral.

16. La realización de obras en las viviendas protegidas sin la autorización correspondiente que no supongan incremento de superficie útil de la vivienda y sean susceptibles de legalización.

17. La incomparecencia no justificada o la aportación de documentación de forma defectuosa en actuaciones que se tramiten por presunta infracción de la presente Ley Foral.

18. Hacer publicidad de viviendas protegidas sin haber obtenido su calificación provisional.

19. Percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en arrendamientos de viviendas protegidas así como de sus habitaciones y/o anejos, o en la venta de estos últimos.

20. No presentar ante el Departamento competente en materia de vivienda el contrato de alquiler de habitación de vivienda protegida y/o de cualquiera de sus anejos.

21. No presentar ante el Departamento competente en materia de vivienda el contrato de compraventa de cualquiera de los anejos de una vivienda protegida.

22. No comunicar la modificación de los datos incluidos en la comunicación previa de inicio de la actividad como entidad de control de calidad de la edificación, o en la declaración

responsable, en el caso de laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación, cuando esa falta de comunicación afecte a datos que no se consideren esenciales para el ejercicio de la actividad.

23. Incumplir la obligación de inscripción en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra establecida en esta ley foral.

Artículo 65. *Infracciones graves.*

Son infracciones graves:

1. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener ayudas públicas a la vivienda, ocultar datos o suscribir declaraciones falsas en relación a la efectiva habitación de la vivienda o en la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, cuando el falseamiento, la ocultación de datos o la suscripción de declaración falsa sean determinantes de las resoluciones administrativas que se adopten, sin perjuicio de la expropiación forzosa de la vivienda.

2. No atender los requerimientos de la Administración destinados a comprobar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los propietarios y arrendatarios de viviendas protegidas.

3. No presentar para su visado los contratos de compraventa o adjudicación en propiedad de viviendas protegidas.

4. Celebrar negocios jurídicos encaminados a la transmisión de la propiedad, parte alícuota de la misma o derechos reales sobre viviendas protegidas sin cumplir los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

5. Arrendar una vivienda protegida a quien no reúna los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

6. Arrendar o vender conjuntamente una vivienda y un local no incluido como anejo en la cédula de calificación definitiva como vivienda protegida.

7. Arrendar o vender como vivienda, inmuebles o locales que no cumplan las condiciones objetivas de habitabilidad.

8. Percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en compraventas de viviendas protegidas.

9. No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente en los plazos establecidos, cuando el retraso en la ocupación sea igual o superior a un año.

10. Utilizar la vivienda protegida para usos no autorizables legalmente.

11. Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período igual o superior a seis meses.

12. No ocupar la vivienda protegida en el plazo establecido.

13. No desocupar la vivienda protegida en el plazo fijado en el correspondiente requerimiento de la Administración competente.

14. No proporcionar la información prevista en el Capítulo II del Título V de la presente Ley Foral para la compra o arrendamiento de viviendas protegidas, cuando dicha omisión induzca a confusión sobre las condiciones esenciales del contrato.

15. No contratar los seguros obligatorios para viviendas protegidas.

16. Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad de viviendas protegidas.

17. Impedir la calificación como protegida de una vivienda que debiera acceder a la misma conforme a lo previsto en el planeamiento.

18. Incumplir, por acción u omisión, las obligaciones establecidas en requerimientos debidos a deficiencias o vicios ocultos de construcción de viviendas protegidas no incluidas en expedientes mixtos acogidos al punto 9 del artículo 7, debidamente probados, que sean denunciados en los tres años siguientes a la fecha de la calificación definitiva y no se encuentren cubiertos por los seguros a que se refiere la legislación básica de ordenación de la edificación.

19. No facilitar que las viviendas protegidas, una vez entregadas a sus usuarios, puedan acceder a los servicios de suministro de agua, electricidad, saneamiento, calefacción y, en su caso, ascensor, cuando las causas sean imputables al promotor, quien a estos efectos se

responsabilizará de las acciones y omisiones de los demás agentes de la edificación que hayan intervenido en la promoción.

20. La realización de obras en las viviendas protegidas sin la autorización correspondiente que supongan incremento de la superficie útil de la vivienda o no sean susceptibles de legalización.

21. Adjudicar viviendas protegidas no respetando de manera grave o reiterada el procedimiento de adjudicación establecido en esta Ley Foral.

22. Ejecutar las obras de construcción de viviendas protegidas de modo sustancialmente diferente al previsto en el proyecto aprobado.

23. Omitir los preceptivos controles de calidad en la construcción de viviendas protegidas.

24. Incumplir los deberes de conservación o rehabilitación de la vivienda, o privarle de sus condiciones de habitabilidad, cuando no se atienda el oportuno requerimiento administrativo al respecto.

25. Ejercer la actividad de laboratorio de ensayo para el control de calidad de la edificación, o de entidad de control de calidad de la edificación, con incumplimiento de las condiciones básicas exigidas por la legislación básica estatal que resulte de aplicación.

26. No comunicar la modificación de los datos incluidos en la comunicación previa de inicio de la actividad como entidad de control de calidad de la edificación, o en la declaración responsable, en el caso de laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación, cuando esa falta de comunicación afecte a datos que se consideren esenciales para el ejercicio de la actividad.

27. No respetar los plazos máximos establecidos y, en su caso, las prórrogas concedidas para solicitar la calificación definitiva en la promoción de viviendas protegidas, con independencia de que finalmente se obtenga dicha calificación definitiva al valorarse los derechos e intereses de los adjudicatarios y adquirentes de las viviendas.

28. Publicitar una vivienda para su compraventa o arrendamiento sin especificar su carácter de protegida.

29. Publicitar una vivienda protegida para su compraventa o arrendamiento con un precio superior al máximo permitido.

30. Publicitar el alquiler de una vivienda protegida o de alguna de sus habitaciones para estancia turística.

31. Destinar una vivienda protegida o cualquiera de sus habitaciones a alquiler para estancias turísticas.

32. No solicitar la renovación de la cédula de habitabilidad caducada, en el caso de viviendas sobre las que una persona jurídica ostente el pleno dominio, una participación mayoritaria sobre el mismo, o un derecho real de uso o disfrute.

33. Emitir declaraciones falsas, o falsear los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas o bien para la obtención de medidas de fomento previstas en esta ley foral.

34. La obstrucción o falta de la debida colaboración con la inspección de vivienda para el ejercicio por parte de la administración del derecho de tanteo o retracto.

35. Incumplir la obligación de inscripción en el Registro de grandes tenedoras de vivienda.

36. Negarse a suministrar datos a la administración, obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, o incumplir las obligaciones de comunicación veraz de los datos que deben ser objeto de inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas, Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra y en el Registro de grandes tenedoras de vivienda.

37. Cualquier otro incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidos en la presente ley foral o en la normativa que la desarrolle, cuando no estuviera calificada como infracción de mayor gravedad.

Artículo 66. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves:

1. No dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en esta ley foral durante un año siempre que el titular de la misma sea una persona jurídica, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.
2. No arrendar de forma efectiva la vivienda protegida calificada definitivamente en régimen de arrendamiento, en el plazo de 3 meses desde que ello fuera posible, salvo causa debidamente justificada.
3. Falsear los datos exigidos para acceder a viviendas protegidas o para obtener ayudas públicas a la vivienda, cuando el falseamiento sea efectuado por un promotor para beneficiar fraudulentamente a uno o varios potenciales adquirentes, sin perjuicio de la revisión de oficio de las adjudicaciones cuando el falseamiento haya sido determinante para las mismas.
4. Impedir la calificación como protegidas de varias viviendas que debieran acceder a la misma conforme a lo previsto en el planeamiento.
5. Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad, cuando de la vulneración se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.
6. Ejercer la actividad de laboratorio de ensayo para el control de calidad de la edificación, o de entidad de control de calidad de la edificación, sin haber efectuado la preceptiva declaración responsable o comunicación previa, respectivamente.
7. No formalizar en el plazo legalmente establecido el contrato de cesión de uso de la vivienda con la entidad gestora del programa de intermediación público para el alquiler de viviendas desocupadas o Bolsa de alquiler, en los casos en que la ley exija el cumplimento de dicha condición para el acceso a vivienda protegida.
8. No mantener vinculadas al sistema público de alquiler promociones de viviendas calificadas de arrendamiento protegido, dentro su periodo de régimen de protección.
9. Llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 quinquies de la presente ley foral.

Subsección 2.ª Sanciones

Artículo 67. *Sanciones.*

1. Las infracciones a que se refiere la presente Ley Foral darán lugar a las siguientes sanciones:

a) Infracciones leves: Multa desde 300 hasta 3.000 euros.
b) Infracciones graves: Multa desde 3.001 hasta 30.000 euros.
c) Infracciones muy graves: Multa desde 30.001 hasta 300.000 euros.

Estas cuantías podrán ser revisadas y actualizadas reglamentariamente.
2. Siempre y cuando concurra, al menos, una circunstancia agravante, se podrán imponer como sanciones accesorias:

a) La inhabilitación del infractor para promocionar viviendas protegidas o realizar actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayudas públicas durante un plazo máximo de uno, tres o cinco años, según se trate de infracciones leves, graves o muy graves, respectivamente.
b) La inhabilitación del infractor para poder resultar adjudicatario, adquirente o beneficiario de una vivienda protegida durante un plazo máximo de uno, tres o cinco años, según se trate de infracciones leves, graves o muy graves, respectivamente.
c) La devolución del sobreprecio, prima y, en general, de cualquier otra cantidad distinta indebidamente percibida, a la persona que las hubiera entregado.
d) Expropiación forzosa de la vivienda y anejos vinculados, en los términos de los artículos 52 a 54 de esta Ley Foral.

3. Cuando el beneficio que resulte de la comisión de la infracción sea superior al importe de la multa, ésta será incrementada hasta alcanzar una cantidad que sea, como mínimo, equivalente al beneficio obtenido, y como máximo al duplo del mismo.

4. Las infracciones que conlleven incumplimiento de las condiciones establecidas para acceder a viviendas protegidas o a las ayudas públicas darán lugar, además, a la obligación de reintegrar las ayudas indebidamente percibidas, previa actualización de sus cuantías.

5. Pueden agravar o atenuar la responsabilidad:

a) La trascendencia de la infracción para la seguridad de las viviendas o la salud de los usuarios.

b) Los beneficios económicos obtenidos a consecuencia de la infracción.

c) La repercusión social de los hechos.

d) La intencionalidad del infractor.

e) Los perjuicios ocasionados a la Administración o a los usuarios.

f) La reincidencia en el término de dos años en una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

g) La existencia de reiteración.

Subsección 3.ª Reglas de procedimiento

Artículo 68. *Responsabilidad de las infracciones.*

1. Son responsables de las infracciones tipificadas por la presente Ley Foral las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, hayan cometido los hechos constitutivos de la infracción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico.

Artículo 69. *Plazos de prescripción.*

1. Las infracciones y sanciones tipificadas en la presente Ley Foral prescriben en los siguientes plazos:

a) Infracciones: leves al año, graves a los dos años y muy graves a los tres años.

b) Sanciones: por infracciones leves al año, por infracciones graves a los dos años y por infracciones muy graves a los tres años.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse desde el día en que fueron cometidas, o, si se ignorase, desde el día en que se manifestaran señales externas que hubieran permitido incoar expediente. Dicho plazo se interrumpirá cuando llegue a conocimiento del interesado la incoación del expediente, o cuando se remitan las actuaciones al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día en que se notifiquen. Dicho plazo se interrumpirá cuando se notifique al sancionado, personalmente o por edicto, el inicio del procedimiento de ejecución.

4. La acción para el restablecimiento de la legalidad prescribirá a los diez años.

Artículo 70. *Medidas cautelares.*

Son medidas cautelares:

1. La orden de suspensión de las obras de edificación, previo requerimiento al promotor.
2. La retirada de los materiales o de la maquinaria de la obra.
3. El precintado del local u obra.

4. La interrupción de suministros de energía eléctrica, agua o gas a locales o viviendas que sean objeto de utilización ilegal.

5. La exigencia de avales o fianzas.

6. La exclusión en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

7. Otras medidas reconocidas como tales en la reglamentación de desarrollo de la presente Ley Foral, en la legislación de procedimiento administrativo común y en las legislaciones sectoriales.

Artículo 71. *Procedimiento.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda ejercerá la potestad sancionadora y la función inspectora en materia de vivienda, velando por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley Foral y disposiciones complementarias.

2. En lo no previsto específicamente en esta Ley Foral o en la reglamentación de desarrollo, será de aplicación el procedimiento sancionador previsto en la legislación foral general o, en su defecto, en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 72. *Medidas en relación con viviendas deshabitadas.*

1. La sanción impuesta por la infracción muy grave relativa a no dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en esta ley foral podrá reducirse a las cuantías previstas para las infracciones leves si la persona sancionada justifica haber puesto fin a la situación de no habitación de la vivienda antes de la finalización del procedimiento sancionador, o si se compromete a hacerlo en el plazo de tres meses a partir de la firmeza de la resolución sancionadora. En el caso de que la persona interesada formule ese compromiso por escrito, quedará en suspenso la ejecutividad de la sanción hasta que se dicte nueva resolución que, comprobado el cumplimiento del compromiso, declare tal circunstancia y la reducción de la sanción.

2. Cuando la infracción muy grave relativa a no dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en esta ley foral no haya sido sancionada con expropiación, en todo caso se requerirá a la entidad titular para que ponga fin a tal situación en plazo máximo de seis meses, con apercibimiento de que en caso contrario se impondrán multas coercitivas o de que podrá iniciarse un procedimiento expropiatorio del dominio o del uso de la vivienda.

Artículo 73. *Infracciones independientes o conexas.*

A los responsables de más de una infracción se les impondrá la sanción correspondiente a cada una de las diversas infracciones cometidas, salvo que exista conexión de causa a efecto entre las infracciones, en cuyo caso se impondrá una sola sanción que será la correspondiente a la de máxima cuantía.

Artículo 74. *Conductas constitutivas de delito o falta.*

1. Cuando a juicio del órgano competente para imponer la sanción, la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta, lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se pronuncie.

2. Asimismo, el órgano administrativo suspenderá el curso del procedimiento al conocer del desarrollo de un proceso penal sobre los mismos hechos sobre los que se haya iniciado el procedimiento administrativo sancionador.

3. La sanción penal excluirá la imposición de la sanción administrativa, pero no la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad y la reparación de los daños causados.

Si no se hubiera estimado la existencia de delito o falta, podrá continuarse el procedimiento administrativo sancionador con base, en su caso, en los hechos que la jurisdicción competente haya declarado probados.

TÍTULO VII

Registro General de Viviendas de Navarra

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 75. *Registro General de Viviendas de Navarra.*

1. Se crea el Registro General de Viviendas de Navarra como un registro de titularidad pública, de naturaleza administrativa y adscrito al departamento competente en materia de vivienda.

2. La organización y funcionamiento del Registro General de Viviendas de Navarra se rige por lo dispuesto en el presente título y por las disposiciones que puedan dictarse para su desarrollo.

Artículo 76. *Objetivos y fines.*

1. El Registro General de Viviendas de Navarra constituye el instrumento de información sobre la situación de las viviendas en Navarra y tiene como objetivos y fines principales los siguientes:

a) Centralizar en un único registro los datos relativos a las viviendas en Navarra.

b) Servir de instrumento para el seguimiento de la situación de las viviendas en Navarra.

c) Garantizar a otras administraciones públicas el acceso a los datos necesarios para la gestión de las competencias que tengan atribuidas.

d) Servir de instrumento informativo al servicio de las políticas públicas de acuerdo con los principios establecidos en el artículo 3 de esta ley foral.

e) Servir de medio para facilitar aquellas cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda.

f) Facilitar la información necesaria para diseñar la política de vivienda del Gobierno de Navarra y de las entidades locales.

g) Coordinarse y complementarse con el Registro de la Riqueza Territorial y los Catastros de Navarra y con el sistema informativo general e integrado, definido en la disposición adicional primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como con otros que puedan crearse.

Artículo 77. *Actuaciones.*

Para el cumplimiento de los objetivos y fines establecidos en el artículo anterior, el órgano responsable de la gestión del registro realizará las siguientes actuaciones:

a) Dispondrá, de manera permanente, integrada y actualizada, de toda la información que contenga el registro, de acuerdo con las previsiones contenidas en esta ley foral.

b) Incorporará la información facilitada por cualquier administración pública o por los organismos dependientes de las mismas que resulte de interés para la gestión del registro.

c) Incorporará al Registro de la Riqueza Territorial y al sistema informativo general e integrado, definido en la disposición adicional primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, los datos que se requieran.

d) Garantizará el acceso a la información pública de los datos existentes en el Registro a través de los distintos medios habilitados por la Administración de la Comunidad Foral.

Artículo 78. *Ámbito y contenido.*

1. El Registro General de Viviendas de Navarra comprenderá las viviendas ubicadas en la Comunidad Foral de Navarra. A tal efecto, se entenderá por vivienda lo que se determine en la legislación aplicable en materia de vivienda.

2. El Registro General de Viviendas de Navarra incluirá, como mínimo, los siguientes datos asociados a cada una de las viviendas:

a) Dirección postal y catastral, superficie, antigüedad y situación georreferenciada.

b) La persona que aparezca como titular en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

c) Cédula de habitabilidad o documento administrativo equivalente.

d) En su caso, tipo de protección de la vivienda y régimen de uso o acceso.

e) Si el edificio en el que se ubica cuenta con el informe de evaluación de edificios.

f) El certificado de eficiencia energética.

g) Las ayudas públicas que se hubieran podido obtener por la compra, alquiler o rehabilitación de la vivienda.

h) En el caso de las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, se incluirán, como mínimo, los datos referentes al promotor que arrienda la vivienda, al arrendatario y a las ayudas públicas que se hayan reconocido.

i) Viviendas con indicios de desocupación. Para la determinación de estos indicios se podrá comprobar la existencia de personas empadronadas en la vivienda o las actividades económicas que, en su caso, puedan desarrollarse en el inmueble. Ello sin perjuicio de otros indicios que se puedan considerar.

j) Datos correspondientes a los contratos de arrendamiento suscritos, en los términos previstos en el título IX de esta ley foral.

k) Otros datos que resulten de interés a juicio del departamento competente en materia de vivienda.

3. La creación y mantenimiento del Registro General de Viviendas de Navarra se realizará con los datos existentes en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, así como los que se puedan recabar de otras administraciones públicas y de sus organismos dependientes.

Artículo 79. *Información de acceso público.*

1. La información de acceso público a los datos existentes en el Registro General de Viviendas de Navarra se regirá por lo establecido en esta ley foral.

2. Particularmente, tendrá la consideración de información de acceso público:

a) La dirección postal y catastral, la superficie, la antigüedad y la situación georreferenciada de la vivienda.

b) Si la vivienda cuenta con cédula de habitabilidad o documento administrativo equivalente en vigor. A tal efecto, se podrá obtener copia de las cédulas de habitabilidad en vigor sin necesidad de acreditar la propiedad o un título legítimo de ocupación de la vivienda.

c) En su caso, el tipo de protección de la vivienda y su régimen de uso o acceso.

d) Si el edificio en el que se ubica cuenta con Libro del Edificio Existente y/o el Informe de Evaluación de Edificios y, en su caso, el resultado del mismo.

e) El certificado de eficiencia energética.

f) Las ayudas públicas que se hubieran podido obtener por la compra, alquiler o rehabilitación de la vivienda.

g) El origen de la vivienda cuando esta provenga de un desahucio ejecutado por una entidad bancaria.

h) Lo que determine el departamento competente en materia de vivienda, de acuerdo con la legislación reguladora de la protección de datos.

3. El departamento competente en materia de vivienda hará pública la información a la que se refiere este artículo utilizando para ello los medios que se establezcan.

Artículo 80. *Protección de datos.*

1. Los ficheros correspondientes al Registro General de Viviendas de Navarra se sujetarán a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y al Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla. Asimismo, resultará de aplicación lo dispuesto para la creación de nuevos ficheros por el Decreto Foral 143/1994, de 26 de julio, por el que se regulan los ficheros informatizados con datos de carácter personal, dependientes de los órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y de sus Organismos Autónomos.

2. El responsable del fichero del Registro General de Viviendas de Navarra tendrá que adoptar las medidas técnicas, de gestión y organizativas necesarias con el fin de garantizar la confidencialidad, la seguridad y la integridad de los datos, así como todas las medidas necesarias destinadas a hacer efectivos los derechos de las personas afectadas reconocidos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y el resto de normativa de aplicación.

CAPÍTULO II

Creación y conservación del Registro General de Viviendas de Navarra

Artículo 81. *Creación del Registro General de Viviendas de Navarra.*

1. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, conformará el Registro General de Viviendas de Navarra con la información que actualmente disponga y que, como mínimo, se corresponda con el contenido establecido en el artículo 78 de esta ley foral.

2. Para la identificación de los inmuebles susceptibles de albergar viviendas, el departamento competente en materia de vivienda utilizará los datos existentes en sus archivos y en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, para lo que podrá recabar su colaboración.

Artículo 82. *Conservación del Registro General de Viviendas de Navarra.*

1. La conservación del Registro General de Viviendas de Navarra tendrá por objeto el mantenimiento y la permanente actualización de los datos de las viviendas contenidas en el mismo.

2. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra será responsable de la adecuada conservación de los datos existente en el registro. A tal efecto, se procurará la integración de las bases de datos y de los archivos que puedan contener información relevante de acuerdo con lo dispuesto en esta ley foral, con el Registro General de Viviendas de Navarra.

3. El suministro recíproco entre administraciones públicas de la información necesaria para la creación y conservación del Registro General de Viviendas de Navarra se realizará mediante la utilización de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos pertinentes, sin que sea preciso el consentimiento de los afectados en lo que se refiere a los datos de carácter personal.

4. En el ámbito de conservación del Registro General de Viviendas de Navarra, corresponde a la Administración de la Comunidad Foral, a través del departamento competente en materia de vivienda, desarrollar con carácter general las siguientes actuaciones:

a) Gestionar y actualizar continuamente los datos existentes en el registro.

b) Recibir y supervisar las propuestas de modificación de los datos existentes, remitidas por otras entidades o personas que colaboren en la adecuada conservación del registro.

c) Coordinar sus actuaciones con otros órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de cualquier otra administración pública que pudieran tener datos de interés para la gestión del registro.

d) Instar la colaboración de los órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de cualquier otra administración pública que pudieran tener datos de interés para la gestión del registro.

e) Colaborar con órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de cualquier otra administración pública que pudieran tener interés en los datos incluidos en el Registro General de Viviendas de Navarra.

5. Corresponde al departamento competente en materia de vivienda establecer cuantas medidas de carácter organizativo y técnico sean necesarias para garantizar la autenticidad, confidencialidad, integridad, disponibilidad y conservación del registro.

Artículo 83. *Deber de colaboración.*

1. Cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, tiene el deber de colaborar, a requerimiento de la unidad administrativa correspondiente, con el Registro General de Viviendas de Navarra, suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su conservación y mantenimiento. No obstante lo anterior, únicamente se podrá recabar dicha colaboración cuando sea estrictamente necesario por no constar los datos, informes o antecedentes recabados en los archivos y registros de la Administración.

2. Las administraciones y demás entidades públicas y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al Registro General de Viviendas de Navarra cuantos datos, informes o antecedentes relevantes para su mantenimiento y actualización sean recabados por el departamento competente en materia de vivienda, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos.

3. La cesión de datos de carácter personal, a los efectos previstos en este artículo, no precisará el consentimiento de los afectados.

TÍTULO VIII

Participación ciudadana y organización administrativa en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Participación ciudadana en materia de vivienda

Artículo 84. *Participación ciudadana.*

1. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, impulsará la participación y colaboración de la ciudadanía en materia de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, y su normativa de desarrollo.

2. A tal fin los planes y proyectos en materia de vivienda que elabore el departamento competente deberán publicarse en el sitio web informativo en materia de vivienda, sin perjuicio de los canales que se habiliten en aplicación de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, o su normativa de desarrollo.

3. La publicación prevista en el apartado anterior tendrá por finalidad que la ciudadanía conozca el contenido de los planes y proyectos que se encuentren en fase de elaboración, a fin de que pueda presentar aportaciones, alegaciones o sugerencias, para su consideración en la redacción definitiva del plan o proyecto de que se trate.

Artículo 85. *El Plan de Vivienda de Navarra.*

1. El Plan de Vivienda de Navarra es el instrumento que tiene por objeto:

a) Planificar, sistematizar y ordenar las diferentes actuaciones públicas a desarrollar en el ámbito de la Comunidad Foral en materia de vivienda.

b) Canalizar y posibilitar la participación ciudadana en el diseño de las políticas públicas en materia de vivienda.

2. El Plan de Vivienda de Navarra analizará y contendrá, como mínimo, los siguientes indicadores:

a) El número de viviendas existentes en la Comunidad Foral de Navarra y estimación de su régimen de tenencia.

b) Análisis del estado del parque residencial edificado y de las necesidades existentes de rehabilitación, regeneración o renovación. A tal efecto, se priorizará la detección de necesidades de regeneración o renovación de conjuntos residenciales ubicados en núcleos urbanos.

c) Grado de ocupación de las viviendas existentes y análisis de las diferentes modalidades de uso (principal, secundaria y vacía).

d) Necesidades del conjunto de la población en relación con la vivienda y análisis de las preferencias que los ciudadanos y ciudadanas manifiesten en cuanto a tamaño, ubicación, tipología o régimen de tenencia.

e) La cuantificación de los suelos y edificios titularidad de administraciones o empresas públicas desocupados que pueden destinarse a vivienda vinculada a políticas sociales.

f) Análisis de los datos demográficos de la Comunidad Foral de Navarra, de la previsión de evolución de los mismos y del impacto de dicha previsión en las políticas de vivienda a implementar.

g) Análisis del suelo residencial ya planificado y pendiente de desarrollar, urbanizar o edificar.

h) Análisis del suelo susceptible de ser incluido en nuevos desarrollos urbanísticos para, en su caso, satisfacer las necesidades residenciales futuras del conjunto de la población.

3. Para la elaboración del Plan de Vivienda de Navarra podrán utilizarse los datos disponibles en cualquier registro público que pueda contener datos de interés para elaborar el mencionado plan.

4. El departamento competente en materia de vivienda elaborará el Plan de Vivienda de Navarra en colaboración con el resto de departamentos con competencias relacionadas.

Durante el procedimiento de elaboración se asegurará la participación ciudadana, ya sea individualmente o a través de asociaciones representativas de intereses relacionados con la vivienda, y las entidades locales, en orden a conocer y ponderar los intereses públicos y privados relacionados.

El Plan de Vivienda será aprobado mediante Acuerdo del Gobierno de Navarra.

CAPÍTULO II

Organización administrativa en materia de vivienda

Artículo 86. *Consejo de la Vivienda de Navarra.*

1. Bajo la denominación de «Consejo de la Vivienda de Navarra» se constituye el órgano de carácter consultivo y asesor del Gobierno de Navarra en materia de vivienda.

2. El Consejo se adscribirá al departamento competente en materia de vivienda y estará compuesto, en función de lo que reglamentariamente se determine, por representantes de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, de la Administración Local, de los consumidores y usuarios, del Consejo de la Juventud de Navarra, de los agentes económicos y sociales con intereses en la materia de vivienda, de los colectivos profesionales que se determinen y de las organizaciones sin ánimo de lucro que se dediquen de forma principal a la promoción del derecho a la vivienda de colectivos desfavorecidos. La Presidencia del Consejo recaerá en la persona titular del departamento competente en materia de vivienda

En la composición del Consejo se tenderá a la paridad de género.

3. El Consejo tendrá las siguientes funciones:

a) Seguimiento de la elaboración del Plan de Vivienda de Navarra.

b) Informar el contenido del Plan de Vivienda de Navarra con carácter previo a su aprobación por el Gobierno de Navarra.

c) Informar sin carácter vinculante los proyectos de disposiciones de carácter general en materia de vivienda, así como sus modificaciones.

d) Hacer propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda.

e) Evacuar cuantos informes y consultas en materia vivienda les sean solicitados por cualquiera de las administraciones competentes en la materia.

f) Fomentar el diálogo permanente de los agentes implicados en el sector de la vivienda.

g) Cualesquiera otras que se determinen reglamentariamente.

Artículo 87. *Servicio de mediación en materia de vivienda.*

1. El Servicio de mediación en materia de vivienda tiene como principal objetivo atender, orientar y asesorar a las personas físicas en situación objetiva de insolvencia sobrevenida o riesgo de insolvencia por dificultades económicas, imprevisibles o aun previstas inevitables, que les impidan afrontar las obligaciones de pago contraídas y que como consecuencia tenga como uno de sus posibles efectos el riesgo de pérdida de la vivienda habitual gravada con garantía hipotecaria, o el abandono no pactado de la vivienda arrendada.

Para el cumplimiento de dicho objetivo el Gobierno de Navarra podrá suscribir convenios con las entidades locales que presten igualmente orientación y asesoramiento sobre estas cuestiones.

2. El Servicio de mediación en materia de vivienda se regirá, en sus principios informadores y en la actuación de las personas mediadoras, por lo dispuesto en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

3. El Servicio de mediación en materia de vivienda realizará principalmente las siguientes funciones:

a) Ofrecer orientación, información y asesoramiento en relación con las consecuencias derivadas del impago del crédito hipotecario.

b) Orientar y apoyar a las personas o familias en su interlocución con las entidades financieras y acreedoras tratando de lograr acuerdos negociados que satisfagan las necesidades de todas las partes implicadas.

c) Abordar, como servicio integral y coordinado, el diseño de planes de economía familiar así como de planes de reestructuración de la deuda.

d) Buscar alternativas a la ejecución hipotecaria a través de la negociación y mediación.

e) Paliar las consecuencias del lanzamiento hipotecario mediante la coordinación con la Bolsa de alquiler y con el Fondo Foral de Vivienda Social, sin perjuicio de que puedan ofrecerse otro tipo de viviendas.

f) Realizar las actuaciones procedentes encaminadas a negociar acuerdos de reducción de la deuda pendiente una vez perdida la vivienda para evitar el riesgo de exclusión que supone una condena a la insolvencia económica.

g) Promover la mediación social en el alquiler de viviendas y la mediación comunitaria.

h) Recepcionar las solicitudes y quejas en materia de vivienda.

i) Publicar una memoria anual con el grado de aceptación de sus mediaciones.

j) Cualquier otra labor relacionada con sus funciones que se le encomiende.

4. **(Suprimido).**

Artículo 88. *Obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado.*

1. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria, así como antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente, en caso de ser una entidad financiera o alguna de sus filiales inmobiliarias, una entidad de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, o una entidad inmobiliaria, cualquiera que sea su domicilio social, deberá ofrecer a las personas afectadas una propuesta de alquiler bonificado, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y cumplen los requisitos legales para ser consideradas en situación de vulnerabilidad social.

2. Se entenderá que las personas o unidades familiares se encuentran en situación de vulnerabilidad social cuando cumplan los requisitos para ser beneficiarias de subvenciones por arrendamiento de viviendas de protección oficial y exista informe favorable de los servicios sociales competentes que deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes.

3. Se entenderá por alquiler bonificado:

a) El ofrecimiento de la vivienda en cuestión al programa de la Bolsa de Alquiler referido en el artículo 13 de la presente ley foral, con el propósito de arrendarse a las personas o unidades familiares afectadas.

b) El ofrecimiento del arrendamiento de la vivienda afectada por el procedimiento, en condiciones de vivienda de protección oficial calificada para el arrendamiento, con la obligación de presentar para su visado administrativo el contrato de alquiler, en los mismos términos previstos para las viviendas de protección oficial.

4. Las personas o unidades familiares potencialmente beneficiarias de un alquiler bonificado en virtud de este artículo deberán solicitar:

a) Su inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

b) Una vez inscritas en el Censo, el reconocimiento de poder ser beneficiarias de un alquiler protegido, mediante instancia dirigida al departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 89. *Obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado por impago de arrendamiento de vivienda habitual.*

1. Antes de interponer cualquier demanda judicial de desahucio por impago de alquiler de vivienda habitual, las personas jurídicas indicadas en el artículo anterior que sean propietarias de la vivienda deberán acreditar haber ofrecido a las personas o unidades familiares titulares del contrato de arrendamiento una propuesta de alquiler bonificado en los términos y con los requisitos previstos en el citado artículo.

2. No será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior si concurre alguno de los siguientes supuestos:

a) Afecte a personas inquilinas que hayan percibido en el último año inmediatamente anterior a la interposición de la demanda ayudas económicas públicas para el pago de la renta de alquiler, o las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a vivienda a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 bis de la presente ley foral.

b) Sean personas inquilinas que tengan arrendada una vivienda cuya renta mensual exceda de 1,1 veces la renta mensual máxima permitida para solicitar las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a vivienda a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 bis de la presente ley foral.

c) Sean personas inquilinas de una vivienda que permita la solicitud de subvenciones por arrendamiento protegido.

3. Las personas afectadas por el incumplimiento, por parte de las personas jurídicas, de la obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado recogida en el artículo 88 podrán dirigirse al departamento responsable en materia de vivienda para dar inicio al procedimiento que se determine reglamentariamente.

Artículo 89 bis. *Obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado por finalización de contrato de arrendamiento de vivienda habitual.*

Antes de dar por finalizado el contrato de alquiler de vivienda habitual, en los términos aplicables de los artículos 88 y 89, las personas jurídicas indicadas en el artículo anterior que sean propietarias de la vivienda deberán acreditar haber ofrecido a las personas o unidades familiares titulares del contrato de arrendamiento una propuesta de alquiler bonificado en los términos y con los requisitos previstos en el citado artículo.

TÍTULO IX

Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra

Artículo 90. *Creación, características y gestión del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra.*

1. Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra, de naturaleza administrativa, declarativa y de carácter electrónico, integrado en el Registro de Viviendas de Navarra, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de vivienda, ya sean contratos de arrendamiento de vivienda habitual o de arrendamiento de temporada, ubicadas en el territorio de la Comunidad Foral.

2. El Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra acredita el cumplimiento de la obligación de inscripción y contiene los datos correspondientes a los contratos suscritos.

3. La gestión del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra corresponderá a la dirección general competente en materia de vivienda, sin perjuicio de que esta pueda encargar la misma a una sociedad pública o ente instrumental.

Artículo 91. *Inscripción en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra.*

1. La inscripción de los contratos se realizará a instancia de la parte arrendadora o de oficio por el departamento competente en materia de vivienda.

2. Se inscribirán a instancia de la parte arrendadora todos aquellos contratos celebrados sobre viviendas libres. No obstante, se inscribirán a instancia de la parte arrendataria los contratos que no hayan sido inscritos por causa imputable a la parte arrendadora, sin perjuicio de las responsabilidades en las que ésta pueda incurrir.

3. Se inscribirán de oficio todos aquellos contratos celebrados sobre vivienda libre o protegida que deban ser sometidos a visado administrativo por parte del departamento competente en materia de vivienda.

4. La inscripción se llevará a cabo mediante la aplicación informática habilitada al efecto en la página web temática en materia de vivienda.

Artículo 92. *Solicitud de inscripción en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra.*

1. El plazo para que, en su caso, la parte arrendadora solicite la inscripción será de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato.

2. La parte arrendataria podrá solicitar la inscripción mientras el contrato esté vigente.

3. Con carácter general la solicitud debe presentarse por medios electrónicos a través de la aplicación informática habilitada a tal efecto y de acuerdo con lo indicado en ella. No obstante, podrá presentarse de manera presencial por parte de aquellas personas físicas con dificultades acreditadas para comunicarse con la administración de manera telemática.

Artículo 93. *Asiento de inscripción.*

En el asiento de inscripción se harán constar los datos relativos a los contratos de arrendamiento formalizados, tales como:

a) Datos identificativos de la situación de la finca: municipio, referencia catastral, nombre de la vía pública, número de la finca, escalera, piso y puerta.

b) Tipo de vivienda: colectiva o unifamiliar.

c) Indicación de si la vivienda está sometida a algún tipo de protección pública o está incluida en algún programa público de intermediación o cesión de viviendas libres, y en caso afirmativo, tipo de protección pública o programa público de intermediación o cesión y número identificativo correspondiente.

d) Tipo de arrendamiento: vivienda habitual, o de temporada.

e) Identificación de los contratantes: nombre y apellidos o razón social, domicilio, número de identificación fiscal, número de documento de identidad, o en su caso número de identidad de extranjero o número de pasaporte.

f) Fecha de formalización del contrato.

g) Fecha de vigencia del contrato.

h) Renta pactada.

i) Fecha de inscripción.

j) Número de control.

k) Importe de la fianza.

l) Cualquier otro que se considere necesario.

Artículo 94. *Certificado de inscripción.*

1. Practicada la inscripción, se expedirá un recibo comprensivo de los datos recogidos en la misma.

2. El recibo hará prueba de la inscripción del contrato en el Registro, sin perjuicio de la posibilidad de la Administración de recabar aclaraciones sobre los datos del mismo.

Artículo 95. *Modificación de la inscripción.*

1. La alteración de las condiciones del contrato original, incluidas las consecutivas actualizaciones de la renta pactada, obligará a la parte arrendadora a la modificación de la inscripción y a la emisión de un nuevo recibo.

2. No obstante, se modificarán a instancia de la parte arrendataria los contratos que no hayan sido modificados por causa imputable a la parte arrendadora, sin perjuicio de las responsabilidades en las que ésta pueda incurrir.

Artículo 96. *Cancelación de la inscripción.*

1. Una vez finalizado el contrato de arrendamiento registrado, se deberá proceder a la cancelación de la inscripción, a instancia de la parte arrendadora, previa acreditación de dicha finalización.

2. En el asiento de cancelación se hará constar, al menos, la fecha de extinción del contrato y la fecha de cancelación de la inscripción, pudiendo, asimismo, incluirse otros datos que se consideren relevantes.

Artículo 96 bis. *Acceso al Registro.*

Podrán ser consultados los datos del registro relativos a las rentas y gastos generales derivados del inmueble, así como las cláusulas de actualización de los contratos de arrendamiento inscritos en el mismo.

Las solicitudes de acceso deberán estar motivadas y presentarse conforme a la normativa sobre el procedimiento administrativo común, quedando sometidas en todo caso a la regulación sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 96 ter. *Obligación de depósito de fianzas de arrendamiento de vivienda.*

1. Las personas físicas o jurídicas arrendadoras de vivienda deberán depositar en el departamento competente en materia de vivienda la fianza a que se refiere la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta cuando se arriende la vivienda para domicilio habitual y permanente, o en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta cuando se arriende por temporada por plazo igual o superior a un año.

El depósito será gratuito, no devengando intereses o ingresos a favor de la persona arrendadora depositante.

2. La comunicación de la extinción del contrato de arrendamiento iniciará de oficio el procedimiento para la devolución de la fianza depositada, que deberá realizarse en el plazo máximo de tres meses desde dicha comunicación. Si por causa no imputable a la persona depositante interesada se incumpliera tal plazo, devengará a su favor intereses en cuantía igual a la que resulte de la aplicación del interés legal del dinero.

3. Quedan exceptuadas de la obligación del depósito de fianza las administraciones públicas y sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas, y las personas físicas o jurídicas, cuando el objeto del contrato sea una vivienda protegida calificada para arrendamiento sujeta a la obligación de visado administrativo.

4. El depósito de fianza se considerará ingreso de derecho público de la Hacienda Tributaria de Navarra. Sin perjuicio de lo anterior, el departamento competente en materia de vivienda en Navarra podrá destinar el importe de las fianzas que tenga en depósito a financiar actuaciones protegibles en materia de vivienda, debiendo mantener disponibilidades monetarias para garantizar la devolución de las fianzas depositadas por un importe no inferior al 15 % de estos recursos.

5. Reglamentariamente se determinarán los procedimientos de depósito de la fianza, así como su gestión, devolución y control. Por la misma vía podrá ampliarse o restringirse las personas exceptuadas de la obligación de depósito de fianzas, así como el tanto por ciento obligatorio como garantía de reserva de devolución a que se refiere el apartado anterior.

Téngase en cuenta que las previsiones relativas a la obligación de depósito de fianzas de arrendamientos de vivienda contempladas en este artículo, añadido por el art. 1.27 de la Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, producirán efectos a partir del día 1 de enero de 2027, según establece la disposición final 3 de la citada Ley Foral. Ref. BOE-A-2025-15656

TÍTULO X

Zonas de Mercado tensionado

Artículo 97. *Declaración de Zonas de Mercado Residencial Tensionado.*

1. El departamento con competencias en materia de vivienda del Gobierno de Navarra podrá declarar determinadas zonas como “Zona de Mercado Residencial Tensionado”, con la finalidad de orientar las actuaciones públicas oportunas para facilitar a la ciudadanía el ejercicio efectivo de su derecho a la vivienda, en base a la existencia de un riesgo de acceso insuficiente a viviendas a un precio asequible y considerando las diferentes necesidades territoriales concurrentes.

2. La declaración de “Zona de Mercado Residencial Tensionado” se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas:

a. La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona respecto de la cual interesa realizar dicha declaración, incluyendo los indicadores de los precios del alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo, del nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

b. Posteriormente, se llevará a cabo un trámite de información en el que se pondrá a disposición pública toda la información en base a la cual se pretende efectuar la declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de vivienda, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socioespacial en detrimento de la cohesión social y territorial. La información pública se sustanciará mediante publicación en el Portal de Gobierno Abierto del Gobierno de Navarra por un plazo de dos meses en el que se podrán presentar alegaciones por la ciudadanía, a contar desde su anuncio en el “Boletín Oficial de Navarra”.

c. La declaración de un ámbito territorial como “Zona de Mercado Residencial Tensionado” se adoptará mediante orden foral de la persona titular del departamento del Gobierno de Navarra competente en materia de vivienda, que deberá estar motivada en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, considerando las particularidades territoriales de cada ámbito. Para su entrada en vigor, deberá publicarse en el “Boletín Oficial de Navarra”. Se comunicará al ministerio competente en materia de vivienda.

3. La declaración de “Zona de Mercado Residencial Tensionado” requerirá de una memoria que la justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

a. Que en dicho ámbito territorial la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de la renta media de los hogares.

b. Que el precio de compra o alquiler de la vivienda en dicho ámbito territorial haya experimentado en los cinco años anteriores un porcentaje de crecimiento acumulado de, al menos, 3 puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del Índice de Precios al Consumo de la Comunidad Foral de Navarra.

4. El departamento con competencias en materia de vivienda del Gobierno de Navarra aprobará, simultanea o posteriormente a la declaración de “Zona de Mercado Residencial Tensionado”, un plan específico que propondrá las medidas que se entiendan necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración, así como un calendario de desarrollo. El departamento podrá convenir con los ayuntamientos integrados en el ámbito correspondiente fórmulas de colaboración que garanticen la participación de los

mismos en la elaboración de la propuesta del plan específico al que hace referencia este apartado, dentro del ejercicio de las respectivas competencias de cada administración pública, así como en su desarrollo y financiación.

Estas medidas podrán ser coordinadas con el ministerio con competencias en materia de vivienda en los términos establecidos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

5. La orden foral que apruebe la declaración de un ámbito territorial como “Zona de Mercado Residencial Tensionado” preverá la vigencia de tres años de la declaración de un ámbito territorial como “Zona de Mercado Tensionado”.

Una vez transcurrido el plazo de vigencia contemplado en la norma, y si concurren las circunstancias que motivaron la declaración inicial, dicho periodo de vigencia podrá prorrogarse por periodos anuales.

6. Los municipios no declarados como “Zona de Mercado Residencial Tensionado” podrán solicitar al departamento competente en materia de vivienda, de forma debidamente justificada y razonada, el inicio del proceso preparatorio encaminado a la obtención de información previa recogido en el apartado segundo del presente artículo, a fin de constatar si concurren los requisitos exigidos por la presente norma para ser considerados “Zona de Mercado Residencial Tensionado”. Dicha solicitud no podrá reproducirse en un periodo de tiempo inferior a tres años.

7. Las subvenciones y precios máximos de renta y venta fijados por la presente ley foral para los ámbitos declarados como zonas de mercado residencial tensionado conforme al presente artículo podrán adaptarse reglamentariamente.

Artículo 98. *Contención de precios en las zonas de mercado residencial tensionado.*

1. En los contratos de arrendamiento de viviendas que se sitúen en los ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado que ya estuvieran concertados antes de que se realice la citada declaración, la renta pactada al inicio del nuevo contrato sólo podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta vigente en los siguientes casos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 8 del artículo 40 del Decreto Foral 174/1999, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente la persona arrendataria, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

Y ello durante todo el tiempo en el que se mantenga la vigencia de dicha declaración.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de viviendas que se sitúen en los ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado y en los que la arrendadora sea una persona jurídica gran tenedora, entendiéndose por gran tenedora a toda persona física o jurídica que sea propietaria o usufructuaria de diez o más viviendas, la renta pactada al inicio del contrato de alquiler no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de

sostenibilidad de alquileres. Y ello durante todo el tiempo en el que se mantenga la vigencia de dicha declaración.

3. Las rentas resultantes de aplicar lo dispuesto en los apartados precedentes sí podrán ser objeto de incremento conforme a las cláusulas de actualización anual previstas en cada contrato.

Artículo 99. *Registro de grandes tenedoras de vivienda.*

1. Se crea el Registro de grandes tenedoras de vivienda, en el que se inscribirán de forma obligatoria las personas físicas y jurídicas que, en atención a la presente ley foral o a la declaración de zona de mercado residencial tensionado que se apruebe, sean grandes tenedoras de vivienda.

2. El Registro tiene naturaleza administrativa, y estará adscrito al Departamento competente en materia de vivienda.

3. Las personas que reúnan la condición de grandes tenedoras de vivienda deberán inscribirse de forma telemática a través de la plataforma informática habilitada al efecto, siendo objeto de inscripción, al menos, el número y la relación de viviendas de las que son titulares, la tipología de éstas, así como, en caso de que se hallen arrendadas, la referencia a los contratos inscritos en el Registro de contratos de arrendamiento regulado en los artículos 90 y siguientes de la presente ley foral. Las personas jurídicas deberán, además, inscribir la designación de una entidad gestora de las referidas viviendas con sede física en la Comunidad Foral de Navarra.

4. El Registro de grandes tenedoras de vivienda constará de una base de datos informatizada en la que se recogerán los distintos tipos de asientos, tales como inscripciones, modificaciones, cancelaciones y notas marginales.

Artículo 100. *Inscripciones.*

1. Las inscripciones constituyen el asiento por el que una entidad accede por primera vez al registro, procediéndose en ese momento a la asignación de un número registral, que permanecerá invariable en los sucesivos asientos que se practiquen.

2. La alteración de las condiciones que sirvieron de base para la inscripción deberá ser comunicada en el plazo de un mes desde su existencia, procediéndose, en consecuencia, a la modificación de la inscripción en los términos comunicados.

3. Las inscripciones tendrán una validez indefinida, salvo que por las causas establecidas en la normativa aplicable proceda su modificación o cancelación.

Artículo 101. *Cancelaciones.*

1. Las cancelaciones tienen por objeto dejar sin efecto una inscripción por pérdida de las condiciones que dieron lugar a la misma.

2. Las personas jurídicas inscritas estarán obligadas a solicitar la cancelación de su inscripción en el Registro cuando dejen de cumplir cualquiera de las circunstancias o de los requisitos exigidos para su consideración como grandes tenedoras de vivienda.

Artículo 102. *Control e inspección.*

El Departamento competente en materia de vivienda podrá realizar las actuaciones de control e inspección necesarias para verificar los datos registrales, el cumplimiento de los requisitos exigidos y de las obligaciones a las que están sujetas las grandes tenedoras de vivienda.

Disposición adicional primera. *Requisitos para el acceso en propiedad en segunda o posterior transmisión, y de alquiler de vivienda protegida entre particulares.*

1. En el caso de acceso en propiedad en segunda o posterior transmisión, serán requisitos mínimos de acceso a la vivienda protegida los siguientes:

a) Que los ingresos familiares ponderados de los adquirentes no superen 6,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), en el último período

impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se produzca la transmisión.

b) Que los adquirentes, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, cumplan con los requisitos indicados en los números 5.º, 6.º y 7.º del artículo 17 de la presente ley foral.

2. En el caso de alquiler de vivienda protegida entre particulares, serán requisitos mínimos de acceso a la vivienda protegida los siguientes:

a) Que los ingresos familiares ponderados de los arrendatarios no superen 6,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), en el último período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se produzca el arrendamiento.

b) Que los arrendatarios, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, no sean titulares del dominio o de un derecho de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los requisitos de inadecuación y ofrecimiento establecidos en el artículo 17.

3. En el caso de viviendas protegidas calificadas definitivamente para el alquiler, los ingresos máximos de los arrendatarios previstos en el apartado anterior no podrán ser superiores a los establecidos conforme al momento de la solicitud de la calificación provisional del correspondiente expediente, sin perjuicio de las prórrogas de los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial, de régimen especial, en cuyo caso los ingresos máximos del arrendatario no podrán ser superiores a los señalados en el apartado 2 de esta disposición adicional.

Disposición adicional segunda. *Modo de adjudicar viviendas obtenidas por el Gobierno de Navarra.*

Las viviendas adquiridas en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 y de la disposición adicional trigésima de la presente ley foral, así como las obtenidas por el Gobierno de Navarra en ejercicio de los derechos de adquisición preferente y de la potestad expropiatoria establecidos en esta ley foral, se adjudicarán atendiendo a las necesidades generadas en la ejecución de las políticas de vivienda de las diferentes Administraciones públicas. El mismo objetivo orientará la gestión de la Bolsa de alquiler.

Disposición adicional tercera. *Revisión de porcentajes, cuantías y plazos.*

Las cifras relativas a porcentajes, cuantías y plazos de los artículos 17, 18, 20, 23, así como del capítulo III del título III de la presente ley foral, podrán revisarse por vía reglamentaria en función de factores relacionados con la evolución constatada de la demanda, el estado del presupuesto de gastos, la situación del mercado inmobiliario y de la información proporcionada por el censo de solicitantes de vivienda protegida.

Disposición adicional cuarta. *Anejos de viviendas protegidas.*

A cada vivienda protegida podrán vincularse, como anejos jurídicamente inseparables de la misma, trasteros de superficie útil total no superior a 15 metros cuadrados y una plaza de garaje.

Disposición adicional quinta. *Excepción al requisito de aval o fianza para entidades instrumentales o sociedades públicas del Gobierno de Navarra.*

Tanto en el caso de las sociedades públicas cuyo capital social sea propiedad en su totalidad del Gobierno de Navarra, como en el caso de sus entidades instrumentales, cuando promuevan viviendas protegidas o la urbanización de terrenos aptos para albergarlas, no estarán obligadas a constituir fianza o aval específico para percibir cualesquiera cantidades en concepto de subvención o anticipo de la misma que vayan destinadas a actuaciones propias de su objeto social.

Disposición adicional sexta. *Regulación del Censo de solicitantes de vivienda protegida.*

Reglamentariamente se regulará el funcionamiento del Censo de solicitantes de vivienda protegida. En tanto no se desarrolle dicha regulación, las viviendas protegidas se seguirán adjudicando mediante convocatoria pública.

Disposición adicional séptima. *Adquisición de vivienda para actuaciones de carácter social.*

En las promociones de vivienda protegida que se lleven a cabo sobre suelo de titularidad municipal, el Ayuntamiento podrá adquirir hasta el 15 por 100 del total de las viviendas de la promoción para alquilarlas o cederlas, al menos durante un periodo de 5 años, de acuerdo con sus objetivos de política municipal de vivienda. Si transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento opta por la enajenación de las viviendas, ésta se llevará a cabo a través del procedimiento establecido en la presente Ley Foral.

Disposición adicional octava. *Precios máximos de venta y renta.*

En tanto no se dicte el correspondiente desarrollo reglamentario, los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas serán los siguientes:

1. Los precios máximos de adjudicación o venta de las viviendas protegidas cuya calificación provisional se solicite con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, en segunda y posteriores transmisiones, o en primera transmisión cuando haya transcurrido al menos un año desde la fecha de calificación definitiva, siempre en función del módulo sin ponderar vigente en el momento de la suscripción del contrato, serán los siguientes:

a) Para viviendas de protección oficial: 1,3 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda y garaje vinculado, y 0,52 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

b) Para viviendas de precio tasado: 1,5 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda y garaje vinculado, y 0,6 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

2. La renta anual máxima para las viviendas de protección oficial cuya calificación provisional se solicite con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, y que sean calificadas definitivamente en régimen de alquiler, será el equivalente al 4,5 por 100 del precio máximo de venta vigente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento para las segundas transmisiones de vivienda y anejos vinculados, porcentaje que se podrá modificar reglamentariamente atendiendo a las circunstancias del mercado inmobiliario y de coyuntura económica. Los promotores y arrendatarios de tales viviendas podrán acceder a las subvenciones para las viviendas de protección oficial de régimen especial previstas en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.

3. Los apartamentos en alquiler para personas mayores de 65 años o para personas minusválidas, cuyos precios máximos de renta se calcularán conforme lo dispuesto en los puntos anteriores, podrán optar a las ayudas previstas en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial, para las viviendas de protección oficial en régimen general y especial en función de su calificación como vivienda de precio tasado o protección oficial respectivamente.

4. El importe resultante conforme lo dispuesto en el apartado 2 de la presente disposición, será la renta anual máxima para todas las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de propiedad que sean arrendadas por propietarios particulares.

Disposición adicional novena. *Sistema Público de Alquiler.*

A los efectos de lo dispuesto en esta ley foral, se entenderán incluidas dentro del sistema público de alquiler las viviendas protegidas que tengan un contrato visado de arrendamiento, las viviendas incluidas en la Bolsa de alquiler y el Fondo Foral de Vivienda Social, y las

viviendas cuyos inquilinos disfruten de las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a la vivienda recogido en el artículo 3 bis de la presente ley foral.

Disposición adicional décima. *Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.*

1. **(Anulado).**
2. **(Anulado).**
3. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.
b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.
c) Que el lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.
d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.
2.º Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.
3.º Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Cuando la unidad familiar tenga tres miembros dicho límite se fija en 3,25, cuando tenga cuatro miembros en 3,50, y en caso de más miembros se añadirá un 0,25 por cada uno de ellos.

4. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.
5. Mediante orden foral del Consejero competente en materia de vivienda se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas.
6. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.
7. Se declara de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación prevista en esta Ley Foral.
8. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.
9. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25 por ciento de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma, ni superior a la cuantía del justiprecio.
10. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado 11, perderá la condición de

beneficiaria. El departamento competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

11. Para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, la persona interesada deberá aportar, además de la solicitud dirigida al efecto y de la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en el que su vivienda se encuentre incursa, la siguiente documentación:

a) Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

1.º Certificado sobre la renta, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por el organismo tributario competente en relación con los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por la Administración de la Comunidad Foral o, en su caso, por otra Comunidad Autónoma o entidad local.

5.º En caso de tratarse de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por el organismo tributario competente o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

6.º Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de Seguridad Social ante los Registros y Administraciones competentes.

b) Acreditativa de los ingresos percibidos por los miembros de la unidad familiar, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.

c) Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la convivencia como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

d) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la Administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta Ley Foral.

f) Informe de los Servicios Sociales sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

12. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta.

A efectos de lo establecido en los párrafos anteriores se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

En estos casos y ante situaciones similares tendrán un orden preferente en la tramitación aquellas personas cuya vivienda esté sometida a algún régimen de protección pública.

13. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio, así como por otras causas no imputables a la Administración no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

14. En todo caso, lo establecido en esta disposición estará en función de las disponibilidades presupuestarias.

15. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley Foral, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento o se hubiese producido el lanzamiento después de la entrada en vigor del mismo pero la vivienda esté desocupada.

Disposición adicional undécima. *Dación en pago de viviendas protegidas y precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones.*

Excepcionalmente, podrán ser titulares de viviendas protegidas las personas jurídicas que las hayan adquirido mediante dación en pago de un crédito o préstamo hipotecario, compraventa con subrogación hipotecaria o negocio jurídico similar, que quedarán sometidas a las obligaciones establecidas en esta ley foral en cuanto a su transmisión o arrendamiento.

El precio máximo de venta de las viviendas protegidas adquiridas como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria se reducirá para la siguiente transmisión en un 50% con respecto al precio máximo vigente para segundas o posteriores transmisiones de vivienda protegida. Igualmente, tal reducción del precio máximo de venta se mantendrá para las transmisiones que de la vivienda realicen empresas vinculadas con la acreedora del préstamo o crédito hipotecario que dio lugar a la ejecución, de acuerdo con el concepto de empresa vinculada que contempla la Ley Foral 2/2018, de 13 abril, de Contratos Públicos de Navarra, o norma que la sustituya.

Disposición adicional duodécima. *Acceso a datos de carácter personal.*

La solicitud de cualquier ayuda prevista para las actuaciones protegibles en materia de vivienda implicará, con los efectos y garantías previstas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que tanto los solicitantes, como los miembros de su unidad familiar, autorizan expresamente al departamento competente en materia de vivienda para solicitar, directa o indirectamente, a través de otros órganos o entidades públicas la información de carácter registral, catastral, tributario, económico-laboral o patrimonial y cualquier otra que fuera necesaria para comprobar el cumplimiento de los requisitos de acceso a las ayudas públicas.

Disposición adicional decimotercera. *Ayudas y subvenciones a las actuaciones protegibles en materia de vivienda.*

1. Las ayudas y subvenciones a las actuaciones protegibles en materia de vivienda se regirán por sus normas reguladoras.

2. Dicha regulación se adecuará con carácter general a lo establecido en la Ley Foral 11/2005, de 9 de noviembre, de Subvenciones, pudiendo existir especialidades en su procedimiento de concesión o en el régimen de control, reintegros o sanciones.

Disposición adicional decimocuarta. *Pago de la Contribución Urbana.*

En los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas, la Contribución Urbana será en todos los casos sufragada por el arrendador no pudiendo ser transferido su pago al arrendatario.

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

En la adjudicación y renovación 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.

Disposición adicional decimosexta. *Subvenciones a promotores de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento sin opción de compra y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad, y viviendas de protección oficial calificadas en régimen de cesión de uso.*

1. Las personas promotoras de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad podrán acceder a las siguientes subvenciones:

a) El 25 % del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, si la promotora solicita que la duración de su destino al arrendamiento sea de 30 años.

b) El 30 % del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, si la promotora solicita que la duración de su destino al arrendamiento sea de 50 años.

c) El 35 % del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, si el promotor solicita que la duración de su destino al arrendamiento sea de 75 años.

En el caso de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento asequible, los anteriores porcentajes serán el 15 %, 20 % y 25 %, respectivamente.

2. Las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que promuevan viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso podrán acceder a una subvención del 25 % del teórico precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, siempre y cuando los ingresos familiares ponderados de cada uno de los primeros socios de la asociación sean inferiores a los exigidos para el acceso a subvenciones por adquisición de viviendas de protección oficial. Esta subvención será incompatible con la prevista en la disposición adicional decimoctava de la presente ley foral.

3. Las subvenciones se reconocerán en la calificación provisional. El promotor o la asociación podrá percibir hasta un 50 % de la subvención tras recibir la calificación provisional, previa presentación de aval que cubra dicho importe, y el resto de la subvención se abonará tras la obtención de la correspondiente calificación definitiva.

4. Si el promotor, la asociación o nuevo adquiriente de la promoción altera el régimen del arrendamiento o cesión de uso durante el tiempo en que la vivienda permanezca sometida al régimen de protección sin mediar autorización al efecto del departamento competente en materia de vivienda, vendrá obligado a reintegrar la totalidad de los importes recibidos, con el interés de demora correspondiente desde los momentos del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, sin perjuicio de otras actuaciones sancionadoras y de restauración de la legalidad que procedan.

5. Únicamente podrán acceder a la subvención prevista en la presente disposición adicional las promociones de viviendas de protección oficial que soliciten la correspondiente calificación provisional a partir de la entrada en vigor de la presente ley foral. Será necesario que las viviendas se promuevan en localidades donde existan más de 100 solicitudes de alquiler según los datos del censo de solicitantes de vivienda protegida en el momento de solicitarse la calificación provisional del expediente, salvo en el caso de viviendas promovidas por sociedades públicas o entidades locales, o cuando exista Resolución favorable del Ayuntamiento de la entidad local apoyando la promoción de las viviendas.

6. a) Los promotores o propietarios de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento sin opción de compra y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad podrán percibir una subvención por rehabilitación protegida de hasta el 80 por ciento del presupuesto protegible, con un máximo de 25.000 euros por vivienda, siempre y cuando:

– Las viviendas tengan una antigüedad mínima de 20 años.

– Y el promotor haya destinado las viviendas al arrendamiento en las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial sin interrupción, y se comprometa a destinarlas al menos otros 15 años más en las mismas condiciones desde la fecha de calificación definitiva del expediente de rehabilitación protegida, so pena de devolución de la subvención así percibida.

b) En el caso de promociones de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento, que se hubieran desvinculado del sistema público de alquiler, al haber superado su régimen de protección, y soliciten al departamento de vivienda vincularse de nuevo a este sistema, podrán percibir una subvención por rehabilitación protegida de hasta el 60 por ciento del presupuesto protegible, con un máximo de 25.000 euros por vivienda, siempre y cuando:

– Las viviendas tengan una antigüedad mínima de 20 años.

– Se comprometan a destinarlas al menos 15 años a arrendamiento protegido desde la fecha de calificación definitiva del expediente de rehabilitación protegida, so pena de devolución de la subvención así percibida.

– Las obras a acometer deben garantizar que el Informe de Evaluación del Edificio incluido en el Libro del Edificio Existente alcance el resultado de apto, aun cuando no le sea preceptivo la redacción del mismo.

7. Lo dispuesto en la presente disposición adicional podrá desarrollarse o modificarse reglamentariamente.

Disposición adicional decimoséptima. *Arrendamiento de viviendas protegidas a entidades locales y personas jurídicas sin ánimo de lucro.*

El departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar el arrendamiento de viviendas protegidas a las entidades locales y a las personas jurídicas sin ánimo de lucro que precisen de la vivienda para los fines sociales que tienen encomendados. El número máximo de viviendas arrendadas en cada promoción a las personas jurídicas sin ánimo de lucro no podrá exceder del 6% del número total de viviendas, o de una vivienda en el caso de promociones con un número de viviendas igual o inferior a 16.

Disposición adicional decimoctava. *Promoción de viviendas de protección oficial por asociaciones sin ánimo de lucro o por cooperativas en régimen de cesión de uso.*

1. Las asociaciones privadas sin ánimo de lucro o las cooperativas que se constituyan para tal fin podrán promover viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso.

2. En tal régimen, la propiedad del inmueble, o la titularidad del correspondiente derecho de superficie, recaerá de modo indefinido en la asociación o cooperativa.

3. La asociación o cooperativa se constituirá por personas físicas que cumplan los requisitos generales de acceso a vivienda de protección oficial en régimen de propiedad en primera transmisión. Las viviendas no se adjudicarán mediante aplicación de baremo, ni será necesaria la inscripción previa en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, si bien la adquisición de la condición de socio requerirá autorización previa del departamento competente en materia de vivienda. Los socios serán titulares de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados conforme a las reglas que prevean los estatutos y el reglamento de régimen interno de la citada asociación o cooperativa.

4. La asociación o cooperativa podrá regular libremente sus órganos de gobierno, sus estatutos y su reglamento de régimen interno, siempre de modo democrático y bajo el principio general “un socio un voto”.

Para adquirir la consideración de socio deberá abonarse un importe monetario que fijará la asociación en función de los costes de la promoción, y los gastos de mantenimiento y uso del inmueble.

5. El derecho de uso tendrá carácter indefinido, y no se podrá gravar. No será transmisible, salvo transmisión “mortis causa”. El socio tendrá derecho a solicitar su baja en la asociación o cooperativa, y al reembolso de las cantidades aportadas en los términos fijados por los estatutos de la asociación o cooperativa. La asociación o la cooperativa podrá volver a adjudicar el derecho de uso a cualquier persona física que cumpla los requisitos de acceso a vivienda de protección oficial en régimen de propiedad en primera transmisión, previa autorización del departamento competente en materia de vivienda.

6. El socio vendrá obligado a abonar un canon de carácter periódico, que fijará la asociación o cooperativa. Dicho canon se ajustará a las previsiones contenidas en el apartado 1.h) del artículo 10 de la presente ley foral.

7. Las cooperativas de viviendas de protección oficial tendrán derecho, únicamente, a las subvenciones previstas en el apartado primero de la disposición adicional décimo sexta de la presente ley foral, previstas para las personas jurídicas promotoras de vivienda de alquiler asequible, sin que sean compatibles con otras que establece esta ley foral.

Disposición adicional decimonovena. *Sustitución del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) por el nuevo indicador Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).*

Con fecha 1 de enero de 2019, todas las referencias al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) contenidas en esta ley foral y en el resto de normativa foral en materia de vivienda se entenderán realizadas al nuevo indicador Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

Disposición adicional vigésima. *Obligación de los promotores de vivienda protegida de atender los requerimientos debidos a deficiencias o vicios ocultos.*

Los promotores de vivienda protegida deberán atender los requerimientos debidos a deficiencias o vicios ocultos de construcción de viviendas protegidas formulados por el departamento competente en materia de vivienda que sean denunciados en los tres años siguientes a la fecha de calificación definitiva y no se encuentren cubiertos por los seguros a los que se refiere la legislación básica de ordenación de la edificación.

Disposición adicional vigésima primera. *Subvención a los inquilinos de viviendas protegidas en las que haya finalizado el plazo de calificación.*

1. En el caso de las promociones de viviendas de protección oficial destinadas al arrendamiento cuyo régimen de protección haya finalizado, la firma de nuevos contratos de arrendamiento con las personas anteriormente inquilinas permitirá a estas continuar disfrutando de las subvenciones previstas para las viviendas de protección oficial de arrendamiento, con los mismos requisitos, condiciones y porcentajes, siempre y cuando se cumplan además las dos condiciones siguientes:

– Que el precio del alquiler mensual de la vivienda no exceda del previsto en el artículo 68 quinquies letra C, del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio.

– Que las viviendas se encuentren situadas en Tudela, o en el ámbito de aplicación de la subárea 10.4.–Área Metropolitana de Pamplona del área 10 de la Estrategia Territorial de Navarra.

2. En el plazo máximo de tres meses, el Gobierno de Navarra presentará una serie de medidas complementarias con el objeto de paliar los incrementos de renta que, como consecuencia de la aplicación del punto anterior, se determinen como excesivos conforme el nivel de ingresos familiares ponderados de los inquilinos.

Disposición adicional vigésima segunda. *Adjudicación de las viviendas protegidas declaradas vacantes.*

(Suprimida)

Disposición adicional vigésima tercera. *Duración del régimen de protección de las promociones de vivienda protegida en arrendamiento promovidas por Navarra de Suelo y Vivienda, SA.*

El régimen de protección de las promociones de vivienda protegida en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra que sean propiedad a fecha 1 de enero de 2022 de la sociedad pública Navarra de Suelo y Vivienda, SA, tendrá duración indefinida.

Disposición adicional vigésima cuarta. *Subvenciones para la adquisición de vivienda usada.*

1. A partir del 1 de enero de 2023, y en tanto en cuanto no se apruebe un desarrollo reglamentario al respecto, se subvencionará la adquisición de vivienda usada en municipios de hasta 5.000 habitantes y en los municipios no urbanos de hasta 20.000 habitantes en los que todas sus entidades singulares de población sean de hasta 5.000 habitantes, cuando todas las personas adquirentes sean menores de 35 años y cumplan todos los requisitos exigibles para el acceso a subvenciones por adquisición de vivienda de protección oficial nueva, salvo el relativo a la inscripción previa en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. Las personas adquirentes no podrán tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con las personas físicas vendedoras de la vivienda, o con sus socios o partícipes en el caso de tratarse de una persona jurídica.

El precio de venta de las viviendas y anejos no podrá superar el establecido para la adquisición de vivienda de protección oficial en segunda o ulterior transmisión. Las viviendas deberán contar con cédula de habitabilidad y cumplir los requisitos de superficie aplicables a las viviendas de protección oficial, excluidas las limitaciones de los anejos.

Los requisitos y porcentajes de las subvenciones concedidas serán los mismos que los existentes para la adquisición de viviendas de protección oficial nuevas, pero aplicados únicamente sobre el precio de venta de la vivienda, sin anejos. Para el reconocimiento de la subvención deberá presentarse para su visado administrativo el contrato de compraventa, que deberá posteriormente elevarse a escritura pública. La subvención se abonará previa presentación por la persona interesada, en el plazo máximo de 6 meses desde la fecha del visado, de la escritura pública de adquisición de la vivienda.

2. Se permitirá la concesión de subvenciones conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, con independencia de la edad de las personas adquirentes o del municipio donde esté situada la vivienda, en el caso de adquisición de viviendas de protección oficial calificadas para arrendamiento o arrendamiento con opción de compra cuyo régimen de protección haya finalizado, por parte de las personas titulares del último contrato de arrendamiento protegido vigente.

3. Las viviendas adquiridas y subvencionadas conforme a los dos apartados anteriores deberán destinarse a domicilio habitual y permanente, y les será de aplicación la condición temporal aplicable a toda actuación protegible objeto de ayuda económica contenida en el artículo quinto de la presente ley foral, hasta un período de 10 años, que comenzará a contarse desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de adquisición de la vivienda. Será requisito indispensable para el abono de la subvención que dichas dos condiciones consten en la citada escritura.

Disposición adicional vigésima quinta. *Porcentaje de vivienda en régimen de alquiler de las Administraciones Públicas.*

(Suprimida)

Disposición adicional vigésima sexta. *Plan para la regulación, fomento y construcción de viviendas colaborativas y apartamentos tutelados al servicio de la sociedad de Navarra.*

En el plazo de un año a partir de la aprobación de la presente ley foral, se establecerán, vía reglamentaria, las condiciones legales para el fomento y construcción de viviendas colaborativas en cesión de uso o iniciativa pública, en suelos residenciales o destinados a equipamientos. Dicho reglamento, junto con un Plan de difusión y fomento, será remitido para su aprobación al Parlamento de Navarra. Se incluirán en este plan tanto los alojamientos residenciales para mayores dirigidos al envejecimiento activo y los cuidados entre y a las personas mayores, como al de viviendas colaborativas dirigidas al común de la sociedad como solución alternativa al modelo clásico de vivienda.

Disposición adicional vigésima séptima. *Fomento de la cesión de viviendas a las bolsas de alquiler de gestión pública.*

Para calcular la capacidad económica de las personas usuarias de servicios por estancia en centros residenciales para personas con discapacidad a efectos de su aportación al

servicio, no se tendrá en cuenta el rendimiento del capital inmobiliario consistente en el precio que perciban por el alquiler de la que fuera su vivienda cuando haya sido objeto de cesión para formar parte de las bolsas de alquiler o programas de alquiler de viviendas desocupadas que impulse la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

Disposición adicional vigésima octava. *Subvención de obras para rehabilitación de viviendas de entidades locales y promotores públicos con destino al arrendamiento.*

El Gobierno de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, podrá conceder una subvención equivalente al 75 % del coste de las obras de rehabilitación, con un máximo de 60.000 euros por vivienda rehabilitada o creada, que se considere necesaria:

Para dotar a las viviendas propiedad de las entidades locales de condiciones adecuadas para poder proceder al arrendamiento de las mismas. La entidad local, en el momento de solicitarse la calificación provisional, deberá acreditar que las viviendas no se habían destinado al arrendamiento o cesión en el último año.

Para realizar el cambio de uso a vivienda de locales propiedad de entidades locales o promotores públicos y que posibilite la obtención de la cédula de habitabilidad previo cumplimiento de la normativa urbanística y las condiciones de habitabilidad contenidas en el Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de la Comunidad Foral de Navarra.

Las viviendas rehabilitadas o creadas deberán destinarse al régimen de arrendamiento durante los 15 años siguientes a la calificación definitiva de rehabilitación o la obtención de la correspondiente cédula de habitabilidad. Para la percepción de la subvención será necesario aportar los contratos de los nuevos arrendamientos, antes de que transcurra un año a partir de dichas fechas. El cambio de régimen de las viviendas implicará la devolución de la parte proporcional de la subvención percibida en función del tiempo restante hasta finalizar el plazo de 15 años.

Este apartado podrá modificarse en todos sus términos reglamentariamente y podrán actualizarse y revisarse periódicamente por orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda, las cuantías y porcentajes indicados en el mismo.

Disposición adicional vigésima novena. *Nuevos porcentajes de subvención para la adquisición de vivienda de protección oficial nueva.*

1. Para los contratos de adquisición o adjudicación de viviendas de protección oficial en primera transmisión que se presenten para su visado administrativo a partir del 1 de enero de 2023, las cuantías de las subvenciones, según tramos de ingresos familiares ponderados, serán las siguientes, expresadas en porcentajes sobre el precio de venta o adjudicación de viviendas, garajes y trasteros anejos:

	Hasta 2 veces SARA	**De 2 hasta 2,5 veces SARA**	**De 2,5 hasta 3,5 veces SARA**
Viviendas de protección oficial.	16 %	12 %	7 %

En las promociones individuales de viviendas de protección oficial para uso propio que se presenten para calificación provisional a partir del 1 de enero de 2023 se aplicarán los mismos porcentajes sobre el coste total de viviendas, garajes y trasteros anejos.

2. Por orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda podrán modificarse dichos porcentajes de subvención.

Disposición adicional trigésima. *Adquisición y gestión de viviendas.*

1. El departamento competente en materia de vivienda ejercitará la facultad de adquisición y gestión de viviendas para satisfacer la demanda de vivienda asequible en régimen de arrendamiento.

2. El departamento competente en materia de vivienda podrá efectuar la adquisición de viviendas mediante concurso público o por adquisición directa en los supuestos establecidos en la Ley Foral 14/2007, de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra, y conforme a los procedimientos previstos en dicha norma.

En cualquier caso, se considera justificada la adquisición directa de viviendas cuando se trate de actuaciones que persigan dotar de solución habitacional ante situaciones de vulnerabilidad socioeconómica o ante la escasez del mercado inmobiliario, así como para erradicar la despoblación; entre otros, en los siguientes supuestos:

– Vivienda de protección oficial descalificada que cumpla alguno de los criterios generales para ejercer los derechos de tanteo y retracto.

– Vivienda con contratos de arrendamiento próximos a expirar, cuando la persona arrendataria no disponga de alternativa habitacional.

– Vivienda sujeta a un proceso de recuperación de la posesión, cuando la persona demandada no disponga de alternativa habitacional.

– Vivienda, edificio o conjunto de viviendas con un precio, como mínimo, un 10 % inferior al precio de mercado, situada en una zona declarada de mercado residencial tensionado.

– Vivienda, edificio o conjunto de viviendas con un precio, como mínimo, un 20 % inferior al precio de mercado, cuando la operación de transmisión sea de más de cinco viviendas.

– Vivienda, edificio o conjunto de viviendas con un precio, como mínimo, un 30 % inferior al precio de mercado.

3. El precio máximo de adquisición de viviendas por parte del departamento competente en materia de vivienda se corresponderá con los precios máximos de adjudicación o venta de viviendas de protección oficial en segunda y posteriores transmisiones.

4. El objetivo prioritario de adquisición será promociones que, habiendo sido calificadas de arrendamiento protegido, hayan superado su régimen de protección y cuenten con contratos de arrendamiento protegido visados.

5. El departamento competente en materia de vivienda podrá transferir fondos a una sociedad instrumental u organismo público, para que dicha sociedad efectúe la adquisición, explotación y gestión de las viviendas.

6. El departamento competente en materia de vivienda, podrá efectuar la adquisición de forma directa, o a través de una sociedad instrumental u organismo público, ocupándose esta última de la explotación y gestión de las viviendas.

7. Los ingresos que obtenga una sociedad instrumental u organismo público procedentes de inmuebles que le hayan sido adscritos en base a esta disposición deberán ser destinados a la gestión y mantenimiento de dichos inmuebles, así como a su rehabilitación, si fuera necesario, o a incrementar el parque público de arrendamiento protegido de Navarra.

Disposición adicional trigésima primera. *Vinculación de viviendas al sistema público de arrendamiento.*

El departamento competente en materia de vivienda podrá resolver la nueva inclusión de viviendas al sistema público de alquiler, previo visado administrativo de los correspondientes contratos, cuando el promotor persona jurídica se comprometa a arrendar las viviendas en las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento hasta el fin de la correspondiente anualidad del contrato. Este período será prorrogable a instancia del promotor por sucesivas anualidades completas de arrendamiento, sin tope máximo.

Las personas arrendatarias podrán disfrutar de las subvenciones previstas para las viviendas de protección oficial de arrendamiento, con los mismos requisitos, condiciones y porcentajes, salvo el requisito de inscripción previa en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Disposición adicional trigésima segunda. *Calificación provisional de viviendas industrializadas promovidas por entidades sometidas a los procedimientos de contratación pública.*

El procedimiento de calificación provisional de viviendas industrializadas de protección oficial de promoción pública a través de entidades sometidas a los procedimientos de contratación pública podrá iniciarse mediante la presentación de un proyecto básico definido

en la Parte I del Código Técnico de la Edificación, justificando convenientemente la necesidad de su tramitación con base en la posterior licitación e industrialización de la obra. Asimismo, se presentará el certificado urbanístico señalado en el artículo 22.1.b del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Se emitirá un informe previo a la calificación por el Departamento competente en materia de Vivienda sobre las cuestiones de diseño de vivienda protegida, habitabilidad, accesibilidad, protección frente a incendios, así como sobre la normativa urbanística aplicable.

Transcurridos dos meses desde la solicitud del informe, este se tendrá por evacuado.

La promotora completará la solicitud de calificación provisional aportando el proyecto de ejecución y la documentación completa del expediente, conforme a lo establecido reglamentariamente, en el plazo máximo de 18 meses desde la solicitud de inicio de la calificación provisional. En caso de no presentarse la documentación en dicho plazo, la solicitud podrá archivarse mediante resolución de la persona titular de la Dirección General competente en la materia de vivienda.

Disposición adicional trigésima tercera. *Renta en viviendas protegidas cuyo régimen de protección haya finalizado y estén ubicadas en una zona de mercado residencial tensionado.*

En los contratos de arrendamiento como viviendas libres de viviendas anteriormente de protección oficial en régimen de arrendamiento o de arrendamiento asequible cuyo régimen de protección haya finalizado y se ubiquen en una zona de mercado residencial tensionado, la renta pactada al inicio del primer nuevo contrato estará limitada exclusivamente por el sistema de índices de precios de referencia, atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.

Disposición transitoria primera. *Autorización administrativa de desocupación de la vivienda protegida.*

En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en el artículo 8 de esta Ley Foral, se entenderá que existe justa causa en la desocupación de la vivienda protegida cuando la persona propietaria o arrendataria de dicha vivienda protegida deba trasladarse por necesidades familiares, laborales o personales, debidamente justificadas, a otro domicilio, siempre que la duración del plazo de desocupación sea inferior a un año.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio de protección.*

Las condiciones de transmisión, los plazos de duración del régimen de protección y de limitación del precio de renta de las viviendas de protección oficial, de régimen especial, cuya calificación provisional se hubiera solicitado antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral, serán las establecidas en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.

Disposición transitoria tercera. *Ingresos mínimos.*

(Suprimida)

Disposición transitoria cuarta. *Requisitos mínimos de acceso a viviendas protegidas incluidas en promociones cuyo procedimiento de adjudicación se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley Foral.*

1. El baremo y los requisitos generales de acceso a las viviendas protegidas previstos en la presente Ley Foral, serán de aplicación a todas las convocatorias de vivienda protegida cuyo procedimiento de adjudicación no se haya iniciado con anterioridad a su entrada en vigor.

2. En las convocatorias cuyo procedimiento de adjudicación se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, serán de aplicación los requisitos generales de acceso previstos en la misma, a todos los contratos de adquisición,

adjudicación o arrendamiento en primera transmisión de vivienda protegida que se presenten para su visado administrativo a partir del 1 de enero de 2011, debiéndose acreditar el cumplimiento de dichos requisitos en la fecha de presentación a visado del correspondiente contrato.

3. A los efectos de lo dispuesto en esta disposición, se entenderá que se ha iniciado el procedimiento de adjudicación cuando se haya publicado algún anuncio de la convocatoria en cualquiera de los dos diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra de mayor difusión.

Disposición transitoria quinta. *Condiciones de acceso a viviendas protegidas en alquiler destinadas a mayores de 65 años cuya calificación provisional se solicitó antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral.*

1. Los requisitos para acceder a las promociones de viviendas de protección oficial de alquiler para mayores de 65 años cuya calificación provisional se solicitó antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral son:

a) Que al menos uno de los miembros de la unidad familiar arrendataria alcance 60 años de edad.

b) Que los ingresos familiares ponderados del arrendatario no excedan de 2,5 ó de 5,5 veces el IPREM, según que tales promociones estén acogidas a los regímenes especial o general de vivienda de protección oficial.

c) Que el arrendatario esté empadronado en Navarra con anterioridad a la firma del contrato de arrendamiento.

d) Que los ingresos familiares ponderados del arrendatario no excedan de 5,5 veces el IPREM en el caso de que se lleven a cabo nuevos contratos con inquilinos cuyo arrendamiento en las promociones referidas ha superado 5 años.

2. También podrán acceder a estas viviendas, con los requisitos señalados en los subapartados b), c) y d) del apartado anterior, las personas con discapacidad motriz grave que afecte a extremidades inferiores, siempre que el grado que de ella derive iguale o supere el 40 por 100, así como otras personas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100.

Disposición transitoria sexta. *Procedimientos sancionadores ya iniciados.*

A los procedimientos sancionadores ya iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior excepto en aquello que favorezca al presunto infractor.

Disposición transitoria séptima. *Precios máximos de adjudicación o venta y renta de las viviendas protegidas con solicitud de calificación provisional anterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.*

Los precios máximos de adjudicación o venta y renta de las viviendas protegidas con solicitud de calificación provisional anterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral serán los que correspondan conforme a la normativa anteriormente aplicable, excepto lo dispuesto en el apartado 4 de la disposición adicional octava de esta Ley Foral.

Disposición transitoria octava. *Adaptación de los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona al estándar mínimo de vivienda protegida.*

Se aplicará el estándar mínimo del 50 por 100 de vivienda protegida establecido con carácter general en el artículo 52 de Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona que hayan aprobado inicialmente la revisión o modificación del planeamiento dentro del plazo de seis meses, contados desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral, siempre y cuando la aprobación definitiva de dicha modificación o revisión se produzca en el plazo de dos años, contados desde la fecha en que se hubiera producido su aprobación inicial.

Disposición transitoria novena.

(Derogada).

Disposición transitoria décima. *Supresión de las viviendas de protección oficial de régimen especial.*

En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la presente Ley Foral los adquirentes de vivienda de protección oficial con solicitud de calificación provisional posterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral con ingresos familiares ponderados iguales o inferiores a 2 veces IPREM recibirán una subvención equivalente al 16 por 100 del precio de la vivienda, garaje y trastero vinculados que adquieran.

Disposición transitoria undécima. *Régimen transitorio de la obligación de renovación de la cédula de habitabilidad para los titulares de viviendas que ostenten la condición de personas jurídicas.*

Las personas jurídicas deberán solicitar la renovación de las cédulas de habitabilidad caducadas de las viviendas sobre las que ostenten el pleno dominio, una participación mayoritaria sobre el mismo, o un derecho real de uso o disfrute, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley foral.

Disposición transitoria duodécima. *Diagnóstico del parque residencial basado en criterios edificatorios y socioeconómicos.*

En el plazo máximo de un año, el Gobierno de Navarra elaborará un mapa residencial de la Comunidad Foral de Navarra basado en criterios de antigüedad de los edificios, estado de los mismos y características socioeconómicas de sus moradores, con el propósito de determinar las zonas vulnerables o con mayor necesidad de urgente rehabilitación, así como servir de instrumento de planificación futura de las actuaciones de rehabilitación protegida.

Disposición transitoria decimotercera. *Programa de implantación gradual de la obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios para el caso de las viviendas unifamiliares.*

a) Las viviendas unifamiliares que el 31 de diciembre de 2018 tuvieran una antigüedad de 100 o más años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2020.

b) Las viviendas unifamiliares que el 31 de diciembre de 2019 tengan una antigüedad de 75 o más años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2021.

c) Las viviendas unifamiliares que tengan una antigüedad de 75 años a partir del 1 de enero de 2020 deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes de que transcurra un año desde la fecha en que hubieran adquirido dicha antigüedad.

Disposición transitoria decimocuarta. *Libro del Edificio Existente.*

1. La obligatoriedad de contar con el Libro del Edificio Existente entrará en vigor el 1 de enero de 2023.

2. No obstante lo anterior, los Informes de Evaluación de Edificios realizados hasta esa fecha serán válidos, y no requerirán la realización del Libro del Edificio Existente, hasta la finalización de su vigencia.

3. A partir del 1 de enero de 2023, las referencias al Informe de Evaluación de Edificios contenidas en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se aprueban las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra, deberán entenderse hechas al Libro del Edificio Existente.

4. Reglamentariamente se regulará el contenido del Libro del Edificio Existente. Mientras no se apruebe dicho desarrollo reglamentario, el contenido mínimo del Libro del Edificio Existente será el especificado en el Anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por

el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con las siguientes particularidades:

Formará parte del Libro del Edificio Existente el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) registrado en el Registro general de evaluación de edificios de Navarra, según se establece en el Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios.

En el estudio del potencial de mejora de las prestaciones del edificio se incluirá necesariamente un informe diagnóstico sobre las posibilidades de digitalización y monitorización del mismo, así como sobre su sostenibilidad y ciclo de vida.

En el Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio deberán incluirse necesariamente las medidas o conjunto de medidas que permitan al edificio alcanzar una calificación energética de clase B, cuando el edificio tenga una calificación energética inferior.

El Libro del Edificio Existente deberá contener el acta de la celebración de una asamblea o reunión de la comunidad de propietarios con la persona o personas técnicas redactoras del Libro del Edificio Existente, realizada en el plazo máximo de 3 meses desde su recepción, en la que se explicarán las conclusiones y las acciones propuestas más relevantes contenidas en el Libro.

Disposición transitoria decimoquinta. *Medidas sobre actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de viviendas y edificios.*

1. A partir del 1 de enero de 2026 a efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de viviendas y edificios solo podrán realizarse en inmuebles con una antigüedad superior a 25 años con respecto a la fecha de finalización de la construcción, excepto cuando se trate de realizar adaptaciones sobrevenidas de las viviendas o edificios que sean pertinentes para su uso por parte de personas con discapacidad usuarias de la vivienda o pertenecientes a su unidad familiar, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica de aplicación obligatoria.

Por orden foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrá modificar la citada antigüedad.

2. Mientras no se dicte un desarrollo reglamentario específico al respecto, se establece un procedimiento simplificado para aquellas actuaciones protegibles en materia de rehabilitación cuyo presupuesto protegible no supere 15.000 euros, que permitirá iniciar las obras tras presentar la solicitud de calificación provisional y sin haber obtenido esta. El plazo máximo de terminación de las obras será de 9 meses desde la fecha de presentación de solicitud de calificación provisional; y el plazo máximo de solicitud de calificación definitiva, de 12 meses desde la misma fecha, sin admitirse prórrogas. Se permitirá aprobar de forma simultánea la calificación provisional y definitiva del expediente. Por orden foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrá modificar el importe citado.

3. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 15.2.b) y 34.3.b) del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se entenderá por personas en situación de vulnerabilidad económica aquellas que cumplan los requisitos vigentes para la percepción de subvenciones por arrendamiento de viviendas de protección oficial, exceptuando del cumplimiento de tales requisitos el relativo a la titularidad de vivienda o parte alícuota de la misma, que solo será aplicable respecto a la titularidad de la vivienda rehabilitada.

En el caso de tales personas, se tendrá derecho a una subvención complementaria, que se sustanciará en expediente individual, por los siguientes importes:

– Ingresos familiares ponderados inferiores a 0,75 veces SARA: 100 % de la diferencia entre el coste imputable por vivienda de la obra y la cuantía obtenida de subvención, con un importe máximo de 6.000 euros por vivienda.

– Ingresos familiares ponderados entre 0,75 veces y 1 vez SARA: 100 % de la diferencia entre el coste imputable por vivienda de la obra y la cuantía obtenida de subvención, con un importe máximo de 3.000 euros por vivienda.

Por orden foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrán modificar los importes máximos citados, y los tramos de ingresos familiares ponderados exigidos.

4. Los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) a los que se refiere el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, solo podrán aprobarse en áreas o zonas, completas o parciales, continuas o discontinuas, que estén incluidas en Proyectos de Intervención Global aprobados por orden foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda con fecha posterior al 14 de junio de 2018, que aporten además una memoria-programa con los requisitos del artículo 12.2.b) del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, en lo que se refiere a los puntos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 5.º

5. Los Proyectos de Intervención Global a los que hace referencia el artículo 56 del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra, pasan a denominarse Proyectos de Intervención Pública.

6. Para los expedientes cuya solicitud de calificación provisional de rehabilitación protegida se presente a partir del 1 de enero de 2026 se aplicarán las siguientes reglas:

a) Para aquellos que tengan por objeto la rehabilitación de la envolvente térmica del edificio en los términos recogidos en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, el porcentaje de subvención será el 50 % del presupuesto subvencionable, siendo la subvención máxima la que resulte de multiplicar 12.500 euros por el número de viviendas que contenga dicho expediente, o por 14.000 euros, en el caso de expedientes promovidos en el ámbito de Proyectos de Intervención Global.

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 máximo de dicha ayuda será el resultante de la aplicación de aquel criterio de los dos que a continuación se señalan que arroje la mayor cifra: 1.000 euros por vivienda o 12.000 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, el nuevo porcentaje 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 el 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.

Disposición transitoria decimosexta. *Precio máximo de venta de las viviendas protegidas durante 2022.*

1. Para la determinación del precio máximo de venta de las viviendas protegidas y anejos para 2022 no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.1.a) y 10.1.d) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

2. El módulo ponderado aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2022 queda fijado en 1.325,71 euros/m² útil.

3. El módulo sin ponderar aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2022 queda fijado en 1.272,68 euros/m² útil.

Disposición transitoria décima séptima. *Determinación del coeficiente «j» del Índice de Sostenibilidad de Alquileres (I.S.A.).*

(Suprimida)

Disposición transitoria décima octava. *Nuevo modelo de oficinas de rehabilitación.*

En el plazo máximo de un año se llevará a cabo un estudio propuesta para la remodelación del actual modelo de oficinas de rehabilitación que pasarán a asumir un modelo proactivo, integrado en la comunidad del ámbito de actuación, con liderazgo compartido con elementos propios de esa comunidad y con un seguimiento y gestión específicamente intenso de las zonas que el mapa del parque residencial del artículo 15 señala como vulnerables o de urgente rehabilitación, el parque de vivienda desocupada con necesidades de rehabilitación o los supuestos donde se precise conjugar la rehabilitación con el mantenimiento de elementos propios de la protección patrimonial.

Disposición transitoria décima novena. *Viviendas protegidas sobre suelos no reservados para tal fin.*

(Suprimida)

Disposición transitoria vigésima. *Entrada en vigor de los artículos 97 y 98.*

Lo establecido en los artículos 97 y 98 de esta ley foral entrará en vigor en el momento en que dispongan de plena eficacia jurídica.

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 marzo de 2026. No obstante, las viviendas protegidas a las que se hubiese otorgado la calificación provisional con anterioridad a la fecha referida se asignarán conforme a las reservas vigentes en la legislación anterior.

Disposición transitoria vigésima segunda. *Calificaciones provisionales de viviendas de protección oficial concedidas.*

1. Las calificaciones provisionales de viviendas de protección oficial obtenidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley foral podrán ser modificadas para acogerse a los nuevos regímenes en ella previstos, a instancia de las personas promotoras y sin necesidad de iniciar un nuevo procedimiento de calificación provisional. Todo ello, sin perjuicio de las condiciones de la calificación provisional que el cambio de régimen requiera.

2. Las modificaciones aprobadas conforme a la presente disposición transitoria se regirán por las siguientes reglas:

a) No afectarán a los módulos aplicables, que serán aquellos que estuvieran vigentes en el momento de la solicitud inicial de la calificación provisional.

b) Las viviendas protegidas afectadas se adjudicarán conforme a las reservas, baremo y resto de disposiciones contenidas en el título III de la presente ley foral.

c) Podrán conllevar cambios en el acceso a las subvenciones establecidas para los nuevos regímenes previstos, lo cual requerirá el previo reintegro de las ayudas que ya hubieran sido percibidas.

d) En el caso de viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento o en régimen de arrendamiento asequible, la duración de su destino al arrendamiento será el fijado por la presente ley foral.

3. Las solicitudes de cambio de calificación provisional señaladas en el apartado 1 deberán presentarse con carácter previo a la obtención de las correspondientes calificaciones definitivas, y podrán ser denegadas de forma justificada, cuando concurran circunstancias objetivas que impidan la modificación o la hagan inviable.

Disposición transitoria vigésima tercera. *Plazo para la inscripción de contratos de arrendamiento de vivienda.*

Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y de temporada posteriores al 1 de enero de 2019 que a la entrada en vigor de la presente ley foral no hayan sido todavía inscritos en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra deberán ser inscritos en un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley foral.

Disposición transitoria vigésima cuarta. *Plazo para la Inscripción en el Registro de grandes tenedoras de vivienda.*

Las personas físicas y jurídicas que sean grandes tenedoras de vivienda conforme a la normativa vigente deberán inscribirse en el Registro de grandes tenedoras de vivienda en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de la presente ley foral.

Disposición transitoria vigésima quinta. *Fecha de aplicación de los nuevos requisitos de acceso en propiedad a vivienda protegida en segunda o posterior transmisión.*

Los nuevos requisitos de acceso en propiedad a vivienda protegida en segunda o posterior transmisión se aplicarán a las transmisiones cuya autorización se solicite a partir del 1 de enero de 2026.

Disposición transitoria vigésima sexta. *Elección de régimen de protección por las personas solicitantes de vivienda protegida.*

Aquellas personas que a la entrada en vigor de la presente ley foral se hallen inscritas en el Censo de solicitantes deberán adecuar su inscripción a las previsiones contenidas en los artículos 21 y 31 con carácter previo al día 1 de marzo de 2026, indicando el régimen de protección y promociones concretas a los que desean optar.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere procedido a dar cumplimiento a esta medida conllevará la baja automática de su solicitud en el Censo.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley Foral. En particular quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) Ley Foral 9/2002, de 6 mayo, por la que se establecen los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra e incrementa las ayudas para su adquisición.

b) El apartado correspondiente al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda que figura en el anexo II de la Ley Foral 15/2004, de 3 de diciembre, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

c) Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra.

d) Ley Foral 9/2008, de 30 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.

Disposición final primera. *Referencias contenidas en la ley foral.*

1. Todas las referencias al régimen de arrendamiento sin opción de compra contenidas en la presente ley foral se entenderán hechas al régimen de arrendamiento.
2. Todas las referencias al régimen de arrendamiento con opción de compra contenidas en la presente ley foral se entenderán eliminadas.

Disposición final segunda.

(Derogada).

Disposición final tercera.

(Derogada).

Disposición final cuarta. *Modificación de la disposición adicional tercera del Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

La disposición adicional tercera del Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, queda redactada del siguiente modo:

«La sociedad pública “Viviendas de Navarra, S.A.”, como sociedad instrumental del Gobierno de Navarra, gozará de exención en el Impuesto por las adquisiciones de viviendas o de partes alícuotas de ellas, que efectúe en los supuestos a que se refieren los artículos 17.5, 33 y 50 de la Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra.»

Disposición final quinta. *Habilitación reglamentaria.*

Se autoriza al Gobierno de Navarra para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y el desarrollo de esta Ley Foral.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley Foral entrará en vigor a los dos meses 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, 10 de mayo de 2010.

El Presidente del Gobierno de Navarra,
Miguel Sanz Sesma.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.