

# 1. COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

## 1.1. DISPOSICIONES GENERALES

### 1.1.1. Leyes Forales y Decretos Forales Legislativos

***LEY FORAL 9/2025, de 30 de junio, para el Derecho a la Vivienda Asequible en Navarra, que modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.***

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA.

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente:

LEY FORAL PARA EL DERECHO A LA VIVIENDA ASEQUIBLE EN NAVARRA, QUE MODIFICA LA LEY FORAL 10/2010, DE 10 DE MAYO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA, Y EL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, DE 26 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

#### PREÁMBULO

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Constitución española, el disfrute de una vivienda digna y adecuada es un derecho fundamental de carácter social de toda la ciudadanía, cuyo reconocimiento conlleva la necesaria actuación positiva de los poderes públicos en orden a posibilitar su ejercicio real y efectivo.

La vivienda es el espacio necesario para poder desarrollar los derechos fundamentales de la persona, como el derecho a la integridad física y mental (art. 15 CE), el derecho a la libertad, el derecho a la intimidad (art. 18 CE), el derecho a la dignidad y al libre desarrollo de la personalidad o la libertad de residencia (art. 19 CE). Además, hay otros aspectos relativos al derecho a la vivienda, como la segregación, la discriminación, los desalojos arbitrarios o la falta de información o participación en los procesos de acceso a los programas de vivienda que establecen una conexión entre este derecho y el principio de igualdad formal (art. 14 CE), igualdad material (art. 9.2 CE), el derecho a la salud (art. 45 CE) o el derecho a la educación (art. 27 CE). Esta conexión con otros derechos sociales hace que el carácter “digno y adecuado” del derecho a la vivienda deba definirse de acuerdo con estos derechos tutelados por nuestro ordenamiento jurídico, incluidos los recogidos en las diferentes declaraciones y convenios sobre derechos humanos ratificados por España (art. 10 CE).

En este sentido, la Declaración Universal de Derechos Humanos, de 10 de diciembre de 1948, prevé en el artículo 25.1 que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure la vivienda tanto a ella misma como a su familia. El artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de 19 de diciembre de 1966, reconoce también el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo una vivienda adecuada. A nivel europeo, en la Carta Social Europea, revisada en 1996 y ratificada por España, los Estados se comprometen “a adoptar medidas destinadas a favorecer el acceso a la vivienda de un nivel suficiente; a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación, y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes”. Asimismo, la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y estatales aplicables, y pide también que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna. Igualmente, la Agenda Urbana Española, que establece los

objetivos de desarrollo sostenible que proclama la Agenda 2030, reclama la adopción de políticas de vivienda que respalden la realización progresiva del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada a precios asequibles; que se luche contra todas las formas de discriminación y violencia, y se proteja especialmente a quienes padecen situaciones de vulnerabilidad y a los grupos sociales con bajos ingresos y especiales dificultades. Como herramientas para desarrollar este mandato, dicha Agenda, las internacionales y la propia Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda hacen especial énfasis en la función social del suelo y de la vivienda y en su compromiso a favor de una amplia gama de opciones de creación de vivienda, de promoción de diversos tipos de tenencia y de enfoques centrados, en suma, en las personas.

Es momento de dar un paso más en la dirección de perseguir la consecución del referido mandato constitucional, europeo e internacional mediante la adopción de medidas que favorezcan la existencia de un parque inmobiliario adecuado y a un precio asequible al que puedan acceder la ciudadanía en general y, en especial, los colectivos más vulnerables. En este sentido, los cambios estructurales, económicos, sociales y demográficos producidos en los últimos años, la evolución del mercado inmobiliario y la problemática de emergencia habitacional en la Comunidad Foral de Navarra hacen precisa la modificación del actual marco normativo, propiciando fórmulas de acceso a la vivienda que fomenten la disponibilidad de un mayor número de viviendas protegidas y el acceso a ellas para la ciudadanía de forma más igualitaria, reconociendo diferentes formas de acceso que garanticen una diversificación de tenencias suficiente para dar respuesta a las necesidades económicas y sociales de la población navarra, fomentando la promoción y rehabilitación de viviendas a través de los mecanismos más eficientes que permitan dar cumplimiento a los principios de necesidad y eficiencia, incentivando la colaboración interadministrativa, y favoreciendo la colaboración público-privada. De esta forma, las medidas y disposiciones adoptadas en esta ley foral están plenamente justificadas por la relevancia social y económica que tiene la protección de la vivienda y de los ciudadanos en riesgo de exclusión residencial en relación con la consecución de los objetivos y mandatos legales anteriormente mencionados.

Para abordar estos retos, se introducen nuevas previsiones tanto en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra –instrumento principal que sirve para garantizar el acceso a la vivienda– como en el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las modificaciones de mayor calado introducidas en la presente ley foral son las siguientes:

I. La revisión de los regímenes de calificación de las viviendas protegidas, con la desaparición del régimen de arrendamiento con opción de compra, y la incorporación del régimen de arrendamiento asequible, así como el régimen de propiedad, cuya titularidad ahora podrá ser plena o en derecho de superficie.

En este sentido, se establecen los aspectos básicos de los nuevos regímenes previstos, tales como la duración del destino, el precio máximo de renta mensual o los requisitos específicos de acceso a las viviendas correspondientes.

II. La revisión de los procedimientos de adjudicación, con importantes novedades. Así, se sustituye el sistema de baremación en los procesos de acceso a viviendas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible por el sistema de sorteo, para reservas generales destinadas a determinados grupos de población.

III. El fomento de la utilización de fórmulas de colaboración público-privada, con el objetivo de ampliar el parque de viviendas en alquiler asequible.

IV. La incorporación de nuevas figuras residenciales, como los alojamientos dotacionales, configurados como equipamientos comunitarios de titularidad pública orientados a atender de forma rotatoria situaciones específicas de dificultad en el acceso a un alojamiento digno por parte de determinados colectivos sociales.

V. El refuerzo del parque público de vivienda y la ampliación de funciones del Banco Foral de Suelo Público, que podrá destinar los bienes que lo integran, además de a vivienda protegida, a alojamientos dotacionales, al tiempo que se permite su promoción mediante la adjudicación del derecho de superficie por el sector público, sociedades de capital mixto dedicadas a la gestión de viviendas protegidas, cooperativas de viviendas o entidades del tercer sector.

VI. La creación y regulación del nuevo Registro de Grandes Tenedoras de Vivienda, de naturaleza administrativa y adscrito al Departamento competente en materia de vivienda, y que tiene por objeto el

control y seguimiento de las viviendas ubicadas en la Comunidad Foral de Navarra que pertenezcan a grandes tenedoras de vivienda.

Artículo 1. Modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Se modifican, se añaden o se suprimen, los artículos, apartados y disposiciones de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, que a continuación se relacionan:

Uno.—Se modifica la letra e) y se añade una nueva letra i) al apartado 1 del artículo 2, con el siguiente contenido:

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

“i) La promoción de alojamientos dotacionales”.

Dos.—Se modifica el artículo 3 quinquies, que queda redactado de la siguiente manera:

“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”.

Tres.—Se modifica el apartado 3 y se añade un nuevo apartado 9 al artículo 4, con el siguiente contenido:

“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”.

“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”.

Cuatro.—Se modifica el artículo 5, que queda redactado de la siguiente manera:

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

1. Quien ceda o transmita 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”.

Cinco.—Se modifica el artículo 6, que queda redactado de la siguiente manera:

“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"

Seis.–Se modifican los apartados 3, 4, 9 y 10 del artículo 7, que quedan redactados de la siguiente manera:

“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”.

“9. La calificación de las viviendas puede comprender un edificio completo o parte del mismo, sea nuevo o preexistente, entendiéndose 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”.

Siete.—Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 9, con el siguiente contenido:

“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”.

Ocho.—Se añaden dos nuevas letras g) y h) al apartado 1 y una nueva letra f) al apartado 2, del artículo 10, con el siguiente contenido:

“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”.

“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 euros/m<sup>2</sup> útil de vivienda; 72,47 euros por plaza de garaje; y 2,41 euros/ m<sup>2</sup> 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%”.

Nueve.—Se modifica el título y los apartados 1 y 2 del artículo 13, que quedan redactados de la forma que sigue:

“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, costeados 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”.

Diez.–Se modifica el Título III, que queda redactado de la siguiente manera:

### “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

habe 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 reglarán 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.<sup>a</sup>.-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.<sup>a</sup>.-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”.

Once.—Se modifica la letra c) y se añade una nueva letra e) en el apartado 4 del artículo 36, con el siguiente contenido:

“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”.

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

Doce.—Se modifica la letra b) y se añade una nueva letra g) en el apartado 2 del artículo 40, con el siguiente contenido:

“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”.

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

Trece.—Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 41, con el siguiente contenido:

“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”.

Catorce.—Se modifica el apartado 1, se modifican las letras a) y b) del apartado 3, y se añade una nueva letra f) al apartado 3, del artículo 42 bis, con el siguiente contenido:

“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”.

“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, entendiéndose 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”.

“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”.

Quince.–Se modifica el apartado 10 del artículo 42 quinquies, que queda redactado de la siguiente manera:

“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”.

Dieciséis.–Se modifica el apartado 2 del artículo 45, que queda redactado de la siguiente manera:

“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”.

Diecisiete.–Se modifica el apartado 2 del artículo 49, que queda redactado de la siguiente manera:

“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”.

Dieciocho.–Se modifica el artículo 50, que queda redactado de la siguiente manera:

“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”.

Diecinueve.–Se modifica el apartado 8 del artículo 64, que queda redactado de la siguiente manera:

“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”.

Veinte.–Se añaden cuatro nuevos apartados 34, 35, 36 y 37 al artículo 65, con el siguiente contenido:

“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”.

Veintiuno.–Se añade un nuevo apartado 9 al artículo 66, con el siguiente contenido:

“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”.

Veintidós.–Se modifica el apartado 1 del artículo 90, que queda redactado de la siguiente manera:

“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”.

Veintitrés.—Se modifica el artículo 93, que queda redactado de la siguiente manera:

“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”.

Veinticuatro.—Se modifica el apartado 1 del artículo 95, que queda redactado de la siguiente manera:

“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”.

Veinticinco.—Se modifica el apartado 2 del artículo 96, que queda redactado de la siguiente manera:

“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”.

Veintiséis.—Se añade un nuevo artículo 96.bis, con el siguiente contenido:

“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”.

Veintisiete.—Se añade un nuevo artículo 96.ter, con el siguiente contenido:

“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”.

Veintiocho.—Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 97, con el siguiente contenido:

“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”.

Veintinueve.—Se añade un nuevo artículo 99, con el siguiente contenido:

“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”.

Treinta.—Se añade un nuevo artículo 100, con el siguiente contenido:

“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”.

Treinta y uno.–Se añade un nuevo artículo 101, con el siguiente contenido:

“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”.

Treinta y dos.–Se añade un nuevo artículo 102, con el siguiente contenido:

“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”.

Cuarenta y dos.–Se modifica la disposición adicional primera, que tendrá la siguiente redacción:

“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”.

Cuarenta y tres.–Se modifica la disposición adicional decimoquinta, que queda redactada de la siguiente manera:

“Disposición adicional decimoquinta.–Adjudicación y renovación de contratos de arrendamiento.

En la adjudicación y renovación 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”.

Cuarenta y cuatro.–Se modifica el apartado de la disposición adicional decimosexta, con la siguiente redacción:

“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”.

Cuarenta y cinco.—Se modifica la disposición adicional decimoctava, que queda redactada de la siguiente manera:

“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”.

Cuarenta y seis.—Se suprime la disposición adicional vigésima segunda.

Cuarenta y siete.—Se modifica la disposición adicional vigésima cuarta, que queda redactada de la siguiente manera:

“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”.

Cuarenta y ocho.–Se suprime la disposición adicional vigésima quinta.

Cuarenta y nueve.–Se modifica el apartado 2 de la disposición adicional trigésima, que queda redactado de la siguiente manera:

“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”.

Cincuenta.–Se modifica la disposición adicional trigésima primera, que queda redactada de la siguiente manera:

“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”.

Cincuenta y uno.—Se añade una nueva disposición adicional trigésima segunda, con el siguiente contenido:

“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”.

Cincuenta y dos.—Se añade una nueva disposición adicional trigésima tercera, con el siguiente contenido:

“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”.

Cincuenta y tres.—Se suprime la disposición transitoria tercera.

Cincuenta y cuatro.—Se suprime la disposición transitoria décima séptima.

Cincuenta y cinco.—Se modifican los apartados 1 y 2, y se añade un nuevo apartado 6, en la disposición transitoria decimoquinta. Quedan redactados de la siguiente manera:

“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”.

“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”.

Cincuenta y cinco bis.–Se suprime la disposición transitoria decimonovena.

Cincuenta y seis.–Se crea una nueva disposición final primera, con el siguiente contenido:

“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”.

Cincuenta y siete.–Se crea una nueva disposición transitoria vigésima primera, con el siguiente contenido:

“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”.

Cincuenta y ocho.—Se crea una nueva disposición transitoria vigésima segunda, con el siguiente contenido:

“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 concurren circunstancias objetivas que impidan la modificación o la hagan inviable”.

Cincuenta y nueve.—Se crea una nueva disposición transitoria vigésima tercera, con el siguiente contenido:

“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”.

Sesenta.—Se crea una nueva disposición transitoria vigésima cuarta, con el siguiente contenido:

“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”.

Sesenta y uno.—Se crea una nueva Disposición Transitoria Vigésima Quinta, con el siguiente contenido:

“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”.

Sesenta y dos.—Se crea una nueva disposición transitoria vigésima sexta, con el siguiente contenido:

“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”.

Artículo 2. Modificación del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Los preceptos del texto refundido de la ley Foral de ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por el Decreto Foral legislativo 1/2017, de 26 de julio, que a continuación se relacionan, quedarán redactados del siguiente modo:

Uno.—Se modifican los apartados 4 y 6 del artículo 55, que quedan redactados de la siguiente manera:

“4. La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de tres plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios o edificios de uso público como mínimo 0,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda y 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de usos comerciales y terciarios. En atención al contexto y tipología urbanística del sector o unidad, al modelo de movilidad sostenible contemplado en el instrumento de ordenación territorial o urbanística, y a la situación y perspectivas del transporte público en el entorno, la administración competente para la aprobación definitiva del instrumento de ordenación territorial o urbanística que establezca la ordenación pormenorizada podrá establecer a su criterio una dotación determinada de plazas mayor o menor que la fijada anteriormente, a ubicar en el espacio público. Será condición imprescindible para ello la realización de un estudio de movilidad conforme a los criterios fijados por la administración competente.

La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios dependerá de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevea emplazar en dichos suelos a la vista de los planes de movilidad sostenible que se elaboren. En el caso de grandes establecimientos comerciales, la fijación concreta de las plazas deberá tener en cuenta el funcionamiento combinado de las actividades de distinta naturaleza que se integren en los mismos, en condiciones de máxima intensidad de uso simultáneo. Las parcelas que se destinen a aparcamiento en superficie o la superficie edificable destinada a aparcamiento dentro de las edificaciones no generarán reservas de dotaciones públicas.

El Gobierno de Navarra, mediante decreto foral, podrá establecer módulos de aparcamientos en función de las distintas tipologías industriales o de servicios y de las necesidades que generen los usos concretos que se contengan en la ordenación urbanística”.

“6. En los sectores de suelo urbanizable de uso predominante residencial el planeamiento deberá definir una reserva de suelo con el carácter de dotación supramunicipal y con una superficie no inferior a 3 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, que tendrá la condición de solar, la cual se calificará para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de los alojamientos dotacionales regulados por la normativa vigente en materia de vivienda. A estos terrenos se les asignará una edificabilidad cuya suma no será inferior al 7 por 100 de la edificabilidad total del sector. La edificación en dichas parcelas deberá tener condiciones urbanísticas similares a las de las parcelas del entorno en el que se sitúen. La edificabilidad de estas parcelas no computará a efectos del cálculo de la adjudicación obligatoria de aprovechamiento al ayuntamiento, ni se sumará al resto para el cálculo del aprovechamiento máximo del sector, así como tampoco generará reservas de dotaciones públicas.

En el caso de que la parcela resultante de la reserva prevista en este apartado tuviera una superficie igual o inferior a 300 metros cuadrados, la misma pasará a formar parte del patrimonio del municipio donde se ubique, debiendo destinarla este a dotaciones públicas”.

Dos.—Se modifica la letra b) del artículo 98, que queda redactado de la siguiente manera:

“b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente, así como

los terrenos destinados a dotación supramunicipal para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como a los alojamientos dotacionales regulados por la normativa vigente en materia de vivienda”.

Tres.—Se modifica el apartado 3 del artículo 187, que queda redactado de la siguiente manera:

“3. Los terrenos destinados por el planeamiento a dotación supramunicipal se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita de dichos terrenos derivada de su fijación para cada sector de suelo urbanizable”.

Cuatro.—Se añade una nueva letra d) al apartado 2 del artículo 231, que queda redactado de la siguiente manera:

“d) Mediante adjudicación del derecho de superficie por concurso público u otros procedimientos de selección, en función de su normativa reguladora. Salvo disposición expresa en contrario, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 237 bis”.

Cinco.—Se modifica el artículo 234, que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 234. Bienes integrantes.

El Banco Foral de Suelo Público estará integrado por los siguientes bienes y recursos:

a) Los terrenos de titularidad pública de la administración de la Comunidad Foral adquiridos por expropiación o por cualquier otro procedimiento para su incorporación al Banco Foral de Suelo Público.

b) Los bienes patrimoniales del Patrimonio de Navarra que se adscriban al Banco Foral de Suelo Público.

c) Los terrenos obtenidos por cesión para la dotación supramunicipal.

d) Los ingresos obtenidos por la gestión de los bienes, enajenación u actos de gravamen a título oneroso sobre los bienes que componen el Banco Foral de Suelo Público”.

Seis. Se modifica el artículo 236, que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 236. Destino.

1. Los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, a alojamientos dotacionales, o a otros usos de interés social.

2. Los bienes obtenidos en concepto de dotación supramunicipal prevista en el artículo 55.6 de esta ley foral se destinarán únicamente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o alojamientos dotacionales regulados por la normativa vigente en materia de vivienda.

3. Los ingresos obtenidos por la gestión de estos bienes en concepto de cesiones, cánones y demás negocios jurídicos a título oneroso (no gratuito) se destinarán a su conservación, gestión y ampliación, entendiéndose incluidos entre ellos todos aquellos gastos necesarios para la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los gastos de urbanización previstos en el artículo 139 de la presente ley foral”.

Siete.—Se modifica el artículo 237, que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 237. Gestión.

1. Los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público podrán gestionarse mediante alguna de las siguientes modalidades:

a) Adscripción a los organismos o entes instrumentales dependientes de la administración de la Comunidad Foral de Navarra o a sociedades públicas para su administración, conservación, defensa y mejora.

b) Cesión a otras administraciones públicas, organismos públicos, entes instrumentales y sociedades públicas, incluso a título gratuito y por tiempo indefinido, para la promoción y construcción sobre el suelo cedido.

c) Enajenación directa a precio no inferior al valor de los terrenos a entidades de carácter asistencial, social o sindical sin ánimo de lucro.

d) Adjudicación directa del derecho de superficie en favor de otras administraciones públicas, entes instrumentales, sociedades públicas o sociedades de capital mixto dedicadas a la gestión de viviendas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

e) Adjudicación del derecho de superficie en favor de cooperativas de vivienda, por concurso público u otros procedimientos de selección que garanticen en todo caso el principio de igualdad entre ellas.

f) Adjudicación del derecho de superficie a favor de entidades de carácter asistencial, social o sindical sin ánimo de lucro.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público calificados como equipamientos comunitarios con destino a alojamientos dotacionales se gestionarán de forma directa por la administración de la Comunidad Foral de Navarra, pudiendo, no obstante, ser objeto de concesión administrativa a favor de terceros para su construcción y explotación en los términos previstos en el artículo 237 ter.

Ocho.—Se añade un nuevo artículo 237 bis, con el siguiente contenido:

“Artículo 237. bis. Derecho de superficie sobre bienes del Banco Foral de Suelo Público.

1. El acto de constitución del derecho de superficie sobre los bienes del Banco Foral de Suelo Público que sean destinados a la construcción de viviendas protegidas deberá contener, al menos, los siguientes aspectos:

a) La determinación de los bienes sobre los que se constituye el derecho de superficie.

b) La duración máxima del derecho de superficie prevista en el apartado 2 del artículo 240 de la presente ley foral, que podrá ser prorrogada hasta los 99 años, previa solicitud de los ocupantes legales de las viviendas formulada con anterioridad al vencimiento del plazo, vinculada en todo caso al compromiso de estos de realizar mejoras en la edificación que justifiquen la prolongación de la vida útil de la misma.

c) La determinación del título oneroso o gratuito por el que se constituye el derecho de superficie y, en su caso, el precio del derecho y canon.

d) El número de viviendas protegidas a construir y sus características básicas.

e) El régimen y calificación de las viviendas protegidas, así como las condiciones de acceso a las mismas, en atención a la regulación vigente en materia de vivienda.

f) El precio máximo mensual de alquiler o de la venta del derecho de superficie por metro cuadrado útil, en atención a la regulación vigente en materia de vivienda.

g) La fijación del plazo máximo de ejecución de las obras.

h) Las obligaciones de control y auditoría a las que deberán someterse las personas superficiarias.

i) El régimen de infracciones y penalidades por incumplimiento de las condiciones fijadas.

j) La extinción del derecho de superficie, y la forma en que se ejecutará la reversión a favor de la administración pública titular de los suelos, una vez agotado el plazo de constitución del derecho de superficie.

k) Cualesquiera otros que, justificadamente, se considere necesario incluir.

2. Las personas superficiarias deberán acreditar con carácter previo a la constitución del derecho de superficie una solvencia económica y técnica suficiente para la construcción de las viviendas, quedando sujetas, asimismo, a la presentación de programas de conservación, mantenimiento y gestión de las viviendas a construir.

3. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad.

4. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la conservación de la titularidad pública del suelo integrado en el Banco Foral de Suelo Público”.

Nueve.—Se añade un nuevo artículo 237 ter, con el siguiente contenido:

“Artículo 237. ter. De la concesión administrativa.

El pliego regulador de la concesión administrativa sobre los bienes del Banco Foral de Suelo Público destinados a alojamientos dotacionales deberá incluir, al menos, los siguientes aspectos:

a) La determinación de los bienes objeto de concesión administrativa.

- b) Obras e instalaciones a ejecutar por la persona concesionaria.
- c) La duración máxima de la concesión, que no podrá superar el límite de 99 años, y las causas de extinción.
- d) Canon que hubiera de satisfacerse.
- e) El régimen interior del uso de la edificación, de las viviendas o de las unidades de alojamiento de las que se compone, incluyendo, en su caso, los espacios comunes de la edificación.
- f) Destino de las obras, construcciones e instalaciones al término del plazo de la concesión.
- g) Cualesquiera otros que, justificadamente, se considere necesario incluir”.

Diez.—Se modifica el artículo 239, que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 239. Derecho de superficie.

La administración de la Comunidad Foral de Navarra, las entidades locales, los organismos públicos, los entes instrumentales y las sociedades públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad, incluidos los adquiridos mediante cesión y los integrantes del patrimonio público del suelo, para destinarlos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario. El derecho de superficie sobre bienes integrantes del Banco Foral de Suelo se regirá, además, por las especialidades previstas en los artículos reguladores de éste”.

Once.—Se modifica el apartado 2 del artículo 240, que queda redactado de la siguiente manera:

“2. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de setenta y cinco años, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 237 bis”.

Doce.—Se modifica la disposición adicional cuarta, que queda redactada de la siguiente manera:

“Disposición adicional cuarta.—Superficie destinada a equipamientos por el planeamiento.

Hasta un 5 por 100 de la superficie asignada por el planeamiento a dotaciones locales podrá ser destinada justificadamente por las entidades locales a la construcción de alojamientos dotacionales, a vivienda protegida en régimen de alquiler o a vivienda protegida en régimen de cesión de uso, a través de la cesión del derecho de superficie prevista en los artículos 239 y concordantes de la presente ley foral o a través de cualquier otra forma admitida en derecho, siempre y cuando se asegure el mantenimiento de la citada superficie dentro del patrimonio de la entidad local.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las entidades locales podrán suscribir convenios de colaboración interadministrativos con la administración de la Comunidad Foral de Navarra para la construcción de estas viviendas protegidas, que podrán incluir cláusulas de cesión de dicho suelo para su inclusión en el Banco Foral de Suelo”.

Disposición transitoria única.—Tramitación de instrumentos aprobados inicialmente.

Los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico que a la fecha de entrada en vigor de la presente ley foral hubieran sido aprobados inicialmente podrán continuar su tramitación conforme a las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por la legislación anterior, sin perjuicio de que éstas puedan ser adaptadas a las previsiones contenidas en la presente ley foral.

Disposición derogatoria única.—Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley foral.

Disposición final primera.—Habilitación al Gobierno de Navarra para elaborar un texto refundido.

Se autoriza al Gobierno de Navarra para aprobar, en el plazo de veinticuatro meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley foral, un texto refundido en el que se integren, debidamente reguladas, aclaradas y armonizadas, la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y demás normas que se enumeran a continuación, así como las normas con rango de ley que las hubieren modificado y las que, afectando a su ámbito material, puedan, en su caso, promulgarse

antes de la aprobación por el Gobierno de Navarra del texto refundido que proceda, siempre que así se haya previsto en las mismas:

–Artículos 11 a 17 y disposición adicional cuarta de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

–Disposición adicional trigésima tercera de la Ley Foral 19/2011, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2012.

–Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra.

–Disposición final segunda de la Ley Foral 38/2013, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias.

–Ley Foral 27/2014, de 24 de diciembre, por la que se modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, estableciendo los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda y creando el Registro General de Viviendas de Navarra.

–Ley Foral 22/2016, de 2 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda.

–Las disposiciones adicionales vigesimosexta y vigesimonovena de la Ley Foral 20/2017, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2018.

–Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, por la que se reconoce el derecho subjetivo a la vivienda.

–La disposición final tercera de la Ley Foral 5/2020, de 4 de marzo, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2020.

–La Ley Foral 7/2020, de 6 de abril, por la que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19).

–Decreto Ley Foral 5/2020, de 20 de mayo, por el que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19).

Disposición final segunda.–Habilitación reglamentaria.

Se autoriza al Gobierno de Navarra y a la persona titular del departamento competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones reglamentarias vengan exigidas por la aplicación y el desarrollo de esta ley foral.

Disposición final tercera.–Entrada en vigor.

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

No obstante, las previsiones contempladas en el artículo 96.ter relativas a la obligación de depósito de fianzas de arrendamientos de vivienda producirán efectos a partir del día 1 de enero de 2027.

Yo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Reintegración y Mejora 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, 30 de junio de 2025.–La presidenta de la Comunidad Foral de Navarra, María Chivite Navascués.