



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra.

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 140, de 14 de julio de 2022
«BOE» núm. 184, de 02 de agosto de 2022
Referencia: BOE-A-2022-12940

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	3
<i>Artículos</i>	3
Artículo primero. Modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.	3
Artículo segundo. 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.	21
Artículo tercero. Modificación de la Ley Foral 17/2000, de 29 de diciembre, reguladora de la aportación económica de los usuarios a la financiación de los servicios por estancia en centros para la tercera edad.	24
Artículo cuarto. Modificación del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio.	25
<i>Disposiciones transitorias</i>	26
Disposición transitoria primera. Fecha de aplicación de la duración del régimen de protección.	26
Disposición transitoria segunda. Número máximo de solicitantes por solicitud en el Censo de Solicitantes de vivienda protegida.	26
Disposición transitoria tercera. Fecha de aplicación del nuevo baremo para la adjudicación de las viviendas a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida.	26
Disposición transitoria cuarta. Puesta en marcha del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra y obligación de inscripción de los contratos de arrendamiento vigentes.	26
<i>Disposiciones derogatorias</i>	26
Disposición derogatoria única. Derogación normativa.	26

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

<i>Disposiciones finales</i>	26
Disposición final primera. Habilitación al Gobierno de Navarra para elaborar un texto refundido.	26
Disposición final segunda. Habilitación reglamentaria.	27
Disposición final tercera. Entrada en vigor.	27

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: sin modificaciones

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra.

PREÁMBULO

La necesidad de seguir ahondando en la respuesta al derecho subjetivo a la vivienda desde la Administración Pública y, al mismo tiempo, de arbitrar distintas medidas que estén destinadas a poder aumentar la oferta de vivienda de alquiler asequible, pública o libre, para dar respuesta a la creciente demanda lleva a la Comunidad Foral de Navarra a activar nuevas herramientas legales en la normativa de vivienda. El objetivo de esta modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda de Navarra es generar vivienda protegida suficiente y asequible para compensar algunas disfunciones que se están agravando en el mercado libre, especialmente en vivienda en régimen de arrendamiento, y poder aumentar la capacidad de la Administración de proteger el derecho subjetivo a la vivienda. Para ello, se hace necesario dotar a la Administración de nuevos mecanismos como la calificación indefinida de la vivienda protegida, para poder preservar los esfuerzos públicos que se vienen realizando en su promoción, o definir figuras como el Índice de Sostenibilidad de Alquileres (ISA) o la creación, como extensión del Registro de Viviendas de Navarra, del Registro de Contratos de Arrendamientos de Navarra con la finalidad de disponer de un diagnóstico real sobre los precios de arrendamientos y de instrumentos útiles para poder definir zonas especialmente tensionadas en el mercado del alquiler y adoptar posibles medidas para su regulación.

Igualmente, la ley foral incorpora otros elementos que redundan en el objetivo inicial citado, como es ahondar en el derecho subjetivo a la vivienda. Para ello se adecuan mecanismos ya existentes; facilitar el desarrollo del derecho de superficie en parcelas del Banco Foral, ampliar la edad del programa Emanzipa progresivamente hasta los 35 años, ampliación del derecho de tanteo y retracto a operaciones singulares, o la mejora de los incentivos fiscales relacionados con vivienda entre otros. A la par se articulan nuevos mecanismos para profundizar en los objetivos iniciales; establecimiento del mecanismo de determinación de zonas tensionadas para limitar incrementos del precio de los alquileres habilitando ayudas a la compra para jóvenes en entornos rurales y para inquilinos de viviendas protegidas que pierden su calificación, o permitiendo que las personas residentes en residencias puedan ceder sus viviendas a la Bolsa de alquiler sin que ello les modifique sus tarifas en la residencia. Por último, se incorporan artículos que tiene que ver con el fomento de elementos tan sustanciales en la actualidad y de cara al futuro como son la rehabilitación, el modelo de las oficinas de rehabilitación o la vivienda colaborativa entre otros.

La ley foral incorpora también modificaciones 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; de la Ley Foral 17/2000, de 29 de diciembre, reguladora de la aportación económica de los usuarios a la financiación de los servicios por estancia en Centros para la Tercera Edad y del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio, con la misma finalidad.

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

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

Uno. Se añade un nuevo artículo 3 quater con la siguiente redacción:

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

1. Las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a la vivienda a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 bis de la presente ley foral son las establecidas en el artículo 68 quinquies del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio. Con carácter anual, se ampliará progresivamente la edad máxima para optar a la deducción por arrendamiento para emancipación hasta alcanzar los 35 años inclusive.

2. La gestión de este sistema de deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a la vivienda se llevará a cabo a través del mismo ente propio o ajeno que gestione el censo de solicitantes de vivienda protegida. No obstante, lo anterior, corresponde a la dirección general competente en materia de vivienda dictar los actos y resoluciones derivados de su gestión.»

Dos. Se añade un artículo 3 quinquies con la siguiente redacción:

«Artículo 3 quinquies. *Índice de Sostenibilidad de Alquileres.*

1. Se potenciará la puesta en arrendamiento de viviendas asequibles, entendiendo como tales las que se arrienden por una renta anual no superior a la calculada según el Índice de Sostenibilidad de Alquileres (I.S.A.).

2. El Índice de Sostenibilidad de Alquileres se configura como un sistema de regulación de precios de arrendamiento y se calculará del siguiente modo:

$I.S.A. = Vr \times j$, siendo «Vr» el valor de la vivienda con precio libre con reforma, calculado conforme el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra, mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, o norma que lo sustituya, que se multiplicará por el coeficiente j, expresado en tanto por ciento, a efectos de determinar el importe de la renta anual asequible de la vivienda o valor del Índice de Sostenibilidad de Alquileres.

El coeficiente «j» se determinará anualmente por orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda y podrá tener un valor distinto para localidades o zonas concretas. Cuando su valor sea igual a cero, se entenderá que el Índice de Sostenibilidad de Alquileres no es de aplicación a esa localidad en concreto y para esa anualidad determinada.

3. El valor mínimo del Índice de Sostenibilidad de Alquileres para cualquier vivienda en Navarra que disponga de cédula de habitabilidad en vigor y tenga un coeficiente «j» distinto de cero será 3.600 euros anuales.

El valor máximo del Índice de Sostenibilidad de Alquileres para cualquier vivienda en Navarra que disponga de cédula de habitabilidad en vigor y tenga un coeficiente «j» distinto de cero será 1,5 veces el importe de la cuantía anual del índice SARA para una unidad familiar de un solo miembro.

4. En el caso de las viviendas protegidas sujetas a limitaciones de precio de venta y renta, su Índice de Sostenibilidad de Alquileres será igual al precio máximo legalmente permitido de arrendamiento.»

Tres. Se modifica el apartado 6 de artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

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

Cuatro. Se añaden cuatro apartados al artículo 7 con el siguiente contenido:

«9. En un mismo edificio podrán coexistir viviendas libres y protegidas, de modo que la calificación de las viviendas pueda comprender un edificio completo o parte del mismo, sea nuevo o existente. No obstante lo anterior, todas las viviendas protegidas resultantes deberán cumplir las condiciones técnicas exigidas a las viviendas de nueva planta, y acreditar su adecuación estructural.

En el caso de viviendas promovidas en edificios donde puedan coexistir viviendas libres y protegidas, 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 existente, establecimiento o local.

10. En el caso de las viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento sin opción de compra, 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 el precio máximo aplicable a las viviendas de precio tasado.

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

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

Cinco. Se modifica la letra e) del apartado 2 del artículo 10, que tendrá la siguiente redacción:

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

Seis. Se modifica el artículo 15, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 15. Fomento de la rehabilitación.

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

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

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

3. Se elaborará un mapa del parque residencial basado en criterios edificatorios y socioeconómicos, y se primará la rehabilitación de aquellas áreas que conforme a la clasificación anterior se declaren zonas vulnerables o necesitadas de urgente rehabilitación. En las mismas se subvencionará, en los casos y con las condiciones que reglamentariamente se determinen o conforme lo dispuesto en las correspondientes bases reguladoras, hasta el cien por cien del presupuesto protegible de las obras a llevar a cabo, hasta el límite que cada ejercicio presupuestario establezca.

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

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

Siete. Se modifica la letra c) del artículo 19, que tendrá la siguiente redacción:

«c) Quedan exceptuadas del requisito de no ser titular del dominio o de un derecho real 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.»

Ocho. Se modifica la letra h del apartado 3 del artículo 20, que tendrá la siguiente redacción:

«h) En su caso, empadronados con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción con al menos dos años de antigüedad. Para habilitar esta reserva, en el caso de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, sin opción de compra, promovidas por un municipio sobre suelos de titularidad 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. Y en el resto de los casos deberán cumplirse simultáneamente los tres requisitos siguientes:

1.º Que el Ayuntamiento materialice en parcelas destinadas a vivienda la totalidad del aprovechamiento urbanístico obtenido por cesión obligatoria y gratuita en el área de reparto.

2.º Que las viviendas protegidas a que se refiere esta reserva se construyan efectivamente sobre tales parcelas obtenidas por cesión.

3.º Que el Ayuntamiento establezca expresamente dicha reserva, especificando si sustituye parcial o totalmente a la destinada a empadronados en cualquier municipio de Navarra.»

Nueve. Se modifica el artículo 24, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 24. Puntuaciones.

Una vez determinadas las viviendas de cada reserva que correspondan a los solicitantes de cada tramo de renta, la adjudicación de las viviendas protegidas en régimen de propiedad con destino a la compraventa y de arrendamiento con opción de compra, 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) 12 puntos por ser titular y ocupar una vivienda libre o protegida inadecuada debido a la superficie, distribución de la misma o, en su caso, 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. Presencia en la unidad familiar de personas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100, excepto en las reservas específicas para dichas personas: 5 puntos cuando se trate de una persona discapacitada, 10 si son dos o más. En las reservas específicas para personas discapacitadas, los 10 puntos acrecerán la puntuación máxima asignable al concepto de necesidad acreditada de vivienda, que podrá elevarse hasta 65 puntos.

3. Titularidad de una cuenta de ahorro, cuenta corriente, depósito o producto financiero similar, con un saldo igual o superior a 8.000 euros a 31 de diciembre de cada año: 3 puntos por año hasta un máximo de 15 puntos. A estos efectos se otorgará la misma puntuación máxima a las personas solicitantes separadas, divorciadas o que hayan disuelto la pareja estable, que justifiquen hacer frente a las cargas hipotecarias de la vivienda familiar, de forma que se otorgarán 3 puntos por cada año transcurrido desde la disolución del matrimonio o pareja estable hasta un máximo de 15 puntos.

4. Empadronamiento en uno o varios municipios de Navarra: 4 puntos si es superior a 4 años, 8 puntos si es superior a 8 años.

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

Diez. Se modifica el artículo 25, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 25. Puntuaciones.

Una vez determinadas las viviendas de cada reserva que correspondan a los solicitantes de cada tramo de renta, la adjudicación de las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento 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) 12 puntos por ser titular y ocupar una vivienda libre o protegida inadecuada debido a la superficie, distribución de la misma o, en su caso, 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 a las personas solicitantes separadas o divorciadas que sean titulares de vivienda o parte alícuota de la misma cuyo uso no sea posible durante un periodo superior a dos años, como consecuencia de sentencia judicial de separación o divorcio.

d) 10 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda al margen del Sistema Público de Alquiler.

e) 5 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda dentro del Sistema Público de Alquiler.

f) 10 puntos para las siguientes personas, siempre que los supuestos descritos se hubiesen producido en los últimos 2 años a contar desde la fecha de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida y no afectaran a una vivienda adscrita al Sistema Público de Alquiler:

Las que hubieran entregado en pago de la deuda hipotecaria su vivienda habitual a la entidad prestataria o a la persona jurídica que dicha entidad designe.

Las que hubieran realizado la venta de su vivienda habitual con quita total o parcial de la deuda hipotecaria.

Las que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, o de desahucio por impago de buena fe del arrendamiento de su vivienda habitual.

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

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

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

2. Por cada solicitante con una edad igual o inferior a 35 años y superior o igual a 65 años: 5 puntos.

3. Presencia en la unidad familiar de personas con un grado de discapacidad reconocida: Se reconocerán 5 puntos por cada miembro de la unidad familiar que tenga un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100 e inferior al 65 por 100, y 10 puntos por cada miembro que tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100.

4. Por cada ascendiente hasta el primer grado, directo o por afinidad, que conviva con el solicitante y con derecho a deducción en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: 2 puntos.

5. Por ser persona víctima de violencia de género: 5 puntos.

6. Empadronamiento en uno o varios municipios de Navarra: 4 puntos si es superior a 4 años, 8 puntos si es superior a 8 años.

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

Once. Se modifica el artículo 27, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 27. 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 o en régimen de arrendamiento con opción de compra.

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.»

Doce. Se añade un apartado 3 al artículo 29 con la siguiente redacción:

«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.»

Trece. Se modifica el artículo 33, que tendrá la siguiente redacción:

«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, los solicitantes se considerarán integrantes de la reserva destinada a realojados.

3. Si el 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 transcurrido doce meses contados desde la fecha de la renuncia.

4. Cuando se acredite que el solicitante sea objetivo de una organización terrorista, así como víctima por violencia de género y el cambio de vivienda sea 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.»

Catorce. Se elimina el artículo 42 septies.

Quince. Se modifica el artículo 43, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 43. Duración del régimen de protección.

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

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

Dieciséis. Se añade un artículo 51 bis, que tendrá la siguiente redacción:

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

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

a) Transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

b) Transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial.

c) Transmisiones de edificios, con un mínimo de cinco viviendas, cuyo destino principal sea el residencial, y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.

d) Transmisiones conjuntas referidas a diez o más viviendas y sus anejos, y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.

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

Diecisiete. Se modifica el artículo 52, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 52. Causas de expropiación.

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

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

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

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

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

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

Dieciocho. Se modifica el artículo 53, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 53. Título expropiatorio.

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

Diecinueve. Se modifica el artículo 54, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 54. Efectos.

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

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

Veinte. Se añade un apartado 23 al artículo 64, con la siguiente redacción:

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

Veintiuno. Se modifica el apartado 18 del artículo 65, que tendrá la siguiente redacción:

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

Veintidós. Se modifica el apartado 33 del artículo 65, que tendrá la siguiente redacción:

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

Veintitrés. Se modifica el apartado 1 del artículo 66, que tendrá la siguiente redacción:

«1. No dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en esta ley foral durante un año siempre que el titular de la misma sea una persona jurídica, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.»

Veinticuatro. Se modifica el apartado 2 del artículo 66, que tendrá la siguiente redacción:

«2. No arrendar de forma efectiva la vivienda protegida calificada definitivamente en régimen de arrendamiento, en el plazo de 3 meses desde que ello fuera posible, salvo causa debidamente justificada.»

Veinticinco. Se añade un apartado 7 al artículo 66, con la siguiente redacción:

«7. No formalizar en el plazo legalmente establecido el contrato de cesión de uso de la vivienda con la entidad gestora del programa de intermediación público para el alquiler de viviendas desocupadas o Bolsa de alquiler, en los casos en que la ley exija el cumplimiento de dicha condición para el acceso a vivienda protegida.»

Veintiséis. Se modifica el artículo 72, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 72. Medidas en relación con viviendas deshabitadas.

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

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

Veintisiete. Se modifica el apartado 2 del artículo 78, que tendrá la siguiente redacción.

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

- a) Dirección postal y catastral, superficie, antigüedad y situación georreferenciada.
- b) La persona que aparezca como titular en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.
- c) Cédula de habitabilidad o documento administrativo equivalente.
- d) En su caso, tipo de protección de la vivienda y régimen de uso o acceso.
- e) Si el edificio en el que se ubica cuenta con el informe de evaluación de edificios.
- f) El certificado de eficiencia energética.
- g) Las ayudas públicas que se hubieran podido obtener por la compra, alquiler o rehabilitación de la vivienda.
- h) En el caso de las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, se incluirán, como mínimo, los datos referentes al promotor que arrienda la vivienda, al arrendatario y a las ayudas públicas que se hayan reconocido.
- i) Viviendas con indicios de desocupación. Para la determinación de estos indicios se podrá comprobar la existencia de personas empadronadas en la vivienda o las actividades económicas que, en su caso, puedan desarrollarse en el inmueble. Ello sin perjuicio de otros indicios que se puedan considerar.
- j) Datos correspondientes a los contratos de arrendamiento suscritos, en los términos previstos en el título IX de esta ley foral.
- k) Otros datos que resulten de interés a juicio del departamento competente en materia de vivienda.»

Veintiocho. Se elimina el apartado 4 del artículo 87.

Veintinueve. Se añade un artículo 88 con la siguiente redacción:

«Artículo 88. Obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado.

1. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria, así como antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el

préstamo hipotecario, el adquirente, en caso de ser una entidad financiera o alguna de sus filiales inmobiliarias, una entidad de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, o una entidad inmobiliaria, cualquiera que sea su domicilio social, deberá ofrecer a las personas afectadas una propuesta de alquiler bonificado, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y cumplen los requisitos legales para ser consideradas en situación de vulnerabilidad social.

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

3. Se entenderá por alquiler bonificado:

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

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

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

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

b) Una vez inscritas en el Censo, el reconocimiento de poder ser beneficiarias de un alquiler protegido, mediante instancia dirigida al departamento competente en materia de vivienda.»

Treinta. Se añade un artículo 89 con la siguiente redacción:

«Artículo 89. *Obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado por impago de arrendamiento de vivienda habitual.*

1. Antes de interponer cualquier demanda judicial de desahucio por impago de alquiler de vivienda habitual, las personas jurídicas indicadas en el artículo anterior que sean propietarias de la vivienda deberán acreditar haber ofrecido a las personas o unidades familiares titulares del contrato de arrendamiento una propuesta de alquiler bonificado en los términos y con los requisitos previstos en el citado artículo.

2. No será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior si concurre alguno de los siguientes supuestos:

a) Afecte a personas inquilinas que hayan percibido en el último año inmediatamente anterior a la interposición de la demanda ayudas económicas públicas para el pago de la renta de alquiler, o las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a vivienda a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 bis de la presente ley foral.

b) Sean personas inquilinas que tengan arrendada una vivienda cuya renta mensual exceda de 1,1 veces la renta mensual máxima permitida para solicitar las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a vivienda a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 bis de la presente ley foral.

c) Sean personas inquilinas de una vivienda que permita la solicitud de subvenciones por arrendamiento protegido.

3. Las personas afectadas por el incumplimiento, por parte de las personas jurídicas, de la obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado recogida en el artículo 88 podrán dirigirse al departamento responsable en materia de vivienda para dar inicio al procedimiento que se determine reglamentariamente.»

Treinta y uno. Se añade un artículo 89 bis con la siguiente redacción:

«**Artículo 89 bis.** *Obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado por finalización de contrato de arrendamiento de vivienda habitual.*

Antes de dar por finalizado el contrato de alquiler de vivienda habitual, en los términos aplicables de los artículos 88 y 89, las personas jurídicas indicadas en el artículo anterior que sean propietarias de la vivienda deberán acreditar haber ofrecido a las personas o unidades familiares titulares del contrato de arrendamiento una propuesta de alquiler bonificado en los términos y con los requisitos previstos en el citado artículo.»

Treinta y dos. Se añade un título IX con la siguiente redacción:

«TÍTULO IX

Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra

Artículo 90. *Creación, características y gestión del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra.*

1. Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra, de naturaleza administrativa, declarativa y de carácter electrónico, integrado en el Registro de Viviendas de Navarra, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de vivienda ubicadas en el territorio de la Comunidad Foral.

2. El Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra acredita el cumplimiento de la obligación de inscripción y contiene los datos correspondientes a los contratos suscritos.

3. La gestión del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra corresponderá a la dirección general competente en materia de vivienda, sin perjuicio de que esta pueda encargar la misma a una sociedad pública o ente instrumental.

Artículo 91. *Inscripción en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra.*

1. La inscripción de los contratos se realizará a instancia de la parte arrendadora o de oficio por el departamento competente en materia de vivienda.

2. Se inscribirán a instancia de la parte arrendadora todos aquellos contratos celebrados sobre viviendas libres. No obstante, se inscribirán a instancia de la parte arrendataria los contratos que no hayan sido inscritos por causa imputable a la parte arrendadora, sin perjuicio de las responsabilidades en las que ésta pueda incurrir.

3. Se inscribirán de oficio todos aquellos contratos celebrados sobre vivienda libre o protegida que deban ser sometidos a visado administrativo por parte del departamento competente en materia de vivienda.

4. La inscripción se llevará a cabo mediante la aplicación informática habilitada al efecto en la página web temática en materia de vivienda.

Artículo 92. *Solicitud de inscripción en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra.*

1. El plazo para que, en su caso, la parte arrendadora solicite la inscripción será de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato.

2. La parte arrendataria podrá solicitar la inscripción mientras el contrato esté vigente.

3. Con carácter general la solicitud debe presentarse por medios electrónicos a través de la aplicación informática habilitada a tal efecto y de acuerdo con lo indicado en ella. No obstante, podrá presentarse de manera presencial por parte de aquellas personas físicas con dificultades acreditadas para comunicarse con la administración de manera telemática.

Artículo 93. *Asiento de inscripción.*

En el asiento de inscripción se harán constar los datos siguientes:

- 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.

Artículo 94. *Certificado de inscripción.*

1. Practicada la inscripción, se expedirá un recibo comprensivo de los datos recogidos en la misma.
2. El recibo hará prueba de la inscripción del contrato en el Registro, sin perjuicio de la posibilidad de la Administración de recabar aclaraciones sobre los datos del mismo.

Artículo 95. *Modificación de la inscripción.*

1. La alteración de las condiciones del contrato original obligará a la parte arrendadora a la modificación de la inscripción y a la emisión de un nuevo recibo.
2. No obstante, se modificarán a instancia de la parte arrendataria los contratos que no hayan sido modificados por causa imputable a la parte arrendadora, sin perjuicio de las responsabilidades en las que ésta pueda incurrir.

Artículo 96. *Cancelación de la inscripción.*

1. Una vez finalizado el contrato de arrendamiento registrado, se deberá proceder a la cancelación de la inscripción, a instancia de la parte arrendadora, previa acreditación de dicha finalización.
2. En el asiento de cancelación se hará constar la fecha de extinción del contrato y la fecha de cancelación de la inscripción.»

Treinta y tres. Se añade un Título X, con la siguiente redacción:

«TÍTULO X

Zonas de Mercado tensionado

Artículo 97. *Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.*

1. El departamento con competencias en materia de vivienda del Gobierno de Navarra podrá declarar determinadas zonas como “Zona de mercado residencial tensionado” con la finalidad de adoptar las actuaciones públicas oportunas para facilitar a la ciudadanía el acceso a la vivienda en dichas zonas.
2. La declaración de “Zona de mercado residencial tensionado” deberá llevarse a cabo conforme a las siguientes reglas:
 - a. La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona respecto de la cual se interesa realizar dicha declaración, incluyendo los

indicadores de los precios del alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo, del nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tiene que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

b. Posteriormente, se llevará a cabo un trámite de información en el que se pondrá a disposición pública la información en base a la cual se pretende efectuar la declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por precios y tipos de vivienda, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión.

c. La resolución por la que se determine que un ámbito territorial es “Zona de mercado residencial tensionado” deberá ser motivada en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual, y en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas. Deberá publicarse en el “Boletín Oficial de Navarra” y comunicarse a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d. La declaración de un ámbito territorial como “Zona de mercado residencial tensionado” tendrá una vigencia de tres años, que será prorrogable anualmente, siguiendo el mismo procedimiento, si se mantienen las mismas circunstancias que concurrían cuando se realizó dicha declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

3. La declaración de “Zona de mercado residencial tensionado” establecida en el apartado anterior requerirá de una memoria que justifique, a través de datos objetivos provenientes de fuentes primarias, secundarias o estadísticas y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse las circunstancias siguientes:

a) Que en dicho ámbito territorial la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos supere el treinta por ciento de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda en dicho ámbito territorial haya experimentado en los cinco años anteriores un porcentaje de crecimiento acumulado de al menos 5 puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la Comunidad Foral de Navarra.

4. El departamento con competencias en materia de vivienda del Gobierno de Navarra responsable de la declaración de “Zona de mercado residencial tensionado” redactará un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como un calendario de desarrollo para un periodo de referencia de tres años.

Artículo 98. *Contención de precios en las zonas de mercado residencial tensionado.*

1. En los contratos de arrendamiento de viviendas que se sitúen en los ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado que ya estuvieran concertados antes de que se realice la citada declaración, la renta pactada al inicio del nuevo contrato sólo podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta vigente en los siguientes casos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 8 del artículo 40 del Decreto Foral 174/1999, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las

Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente la persona arrendataria, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

Y ello durante todo el tiempo en el que se mantenga la vigencia de dicha declaración.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de viviendas que se sitúen en los ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado y en los que la arrendadora sea una persona jurídica gran tenedora, entendiéndose por gran tenedora a toda persona física o jurídica que sea propietaria o usufructuaria de diez o más viviendas, la renta pactada al inicio del contrato de alquiler no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de sostenibilidad de alquileres. Y ello durante todo el tiempo en el que se mantenga la vigencia de dicha declaración.

3. Las rentas resultantes de aplicar lo dispuesto en los apartados precedentes sí podrán ser objeto de incremento conforme a las cláusulas de actualización anual previstas en cada contrato.»

Treinta y cuatro. Se suprime el segundo párrafo de la disposición adicional tercera, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición adicional tercera. *Revisión de porcentajes, cuantías y plazos.*

Las cifras relativas a porcentajes, cuantías y plazos de los artículos 17, 18, 20, 23, así como del capítulo III del título III de la presente ley foral, podrán revisarse por vía reglamentaria en función de factores relacionados con la evolución constatada de la demanda, el estado del presupuesto de gastos, la situación del mercado inmobiliario y de la información proporcionada por el censo de solicitantes de vivienda protegida.»

Treinta y cinco. Se modifica el punto tres de la disposición adicional décima sexta, que tendrá siguiente redacción:

«3. Las subvenciones se reconocerán en la calificación provisional. El promotor o la asociación podrá percibir hasta un 50 % de la subvención tras recibir la calificación provisional, previa presentación de aval que cubra dicho importe, y el resto de la subvención se abonará tras la obtención de la correspondiente calificación definitiva.»

Treinta y seis. Se añade una disposición adicional vigésima segunda con la siguiente redacción:

«Disposición adicional vigésima segunda. *Adjudicación de las viviendas protegidas declaradas vacantes.*

1. En el caso de los contratos de compraventa o adjudicación de viviendas protegidas declaradas vacantes que se presenten para su visado administrativo, no será necesario que su adquirente o adjudicatario acredite el cumplimiento de los requisitos generales de acceso a vivienda protegida establecidos en los artículos 17 y 18 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra,

siempre y cuando exista el compromiso del adquirente o adjudicatario de ceder las viviendas al programa de intermediación público para el alquiler de viviendas desocupadas o Bolsa de alquiler.

2. La aportación del citado compromiso, conforme a modelo normalizado, será requisito previo para el visado del correspondiente contrato de compraventa.

3. En el plazo máximo de un mes desde la fecha de la escritura pública en la que se formalice la transmisión, el adquirente deberá suscribir el correspondiente contrato de cesión de uso de la vivienda con la entidad gestora del programa de intermediación público para el alquiler de viviendas desocupadas o Bolsa de alquiler.

4. Los adquirentes o adjudicatarios de una vivienda protegida, personas físicas o jurídicas, que accedan a la misma acogiéndose a lo dispuesto en esta disposición adicional no podrán solicitar ninguna de las ayudas económicas generales previstas para el fomento de la vivienda protegida.

5. A efectos de lo dispuesto en esta disposición adicional, por viviendas protegidas vacantes se entenderá aquellas así declaradas de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1, letras a) y b) del artículo 50 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.»

Treinta y siete. Se añade una disposición adicional vigésima tercera con la siguiente redacción:

«Disposición adicional vigésima tercera. *Duración del régimen de protección de las promociones de vivienda protegida en arrendamiento promovidas por Navarra de Suelo y Vivienda, SA.*

El régimen de protección de las promociones de vivienda protegida en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra que sean propiedad a fecha 1 de enero de 2022 de la sociedad pública Navarra de Suelo y Vivienda, SA, tendrá duración indefinida.»

Treinta y ocho. Se añade una disposición adicional vigésima cuarta con la siguiente redacción:

«Disposición adicional vigésima cuarta. *Supuestos especiales.*

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 inscripción previa en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. 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 adquiridas deberán destinarse a domicilio habitual y permanente, y les serán de aplicación los requisitos de superficie, anejos vinculados y demás características compatibles, aplicables a las viviendas de protección oficial. Igualmente, serán aplicables a las viviendas así adquiridas las disposiciones contenidas en el título VI de la presente ley foral, incluyendo la obligación de establecer un derecho de adquisición preferente de carácter indefinido a favor del Gobierno de Navarra en los mismo términos y condiciones.

Los requisitos, cuantías y porcentajes de las subvenciones concedidas serán los mismos que los existentes para la adquisición de viviendas de protección oficial nuevas. Se requerirá visado administrativo previo del contrato de compraventa, y la subvención se abonará a instancia de la persona interesada previa presentación, en el plazo máximo de 6 meses desde su otorgamiento, de la escritura pública de adquisición de la vivienda. Por resolución administrativa se aprobarán las menciones

legales pertinentes que deberá recoger dicha escritura, de forma que, si la escritura no las recogiera, la subvención fuera denegada.

2. Se permitirá la concesión de subvenciones conforme lo dispuesto en el apartado anterior, con independencia de la edad de las personas adquirentes o el 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. A las viviendas adquiridas y subvencionadas conforme los dos apartados anteriores, 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, si bien el período de 5 años al que se hace referencia comenzará a contarse desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de adquisición de la vivienda.»

Treinta y nueve. Se añade una nueva disposición adicional vigésima quinta con la siguiente redacción.

«Disposición adicional vigésima quinta. *Porcentaje de vivienda en régimen de alquiler de las Administraciones Públicas.*

1. El Gobierno de Navarra y las entidades locales orientarán los recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos. Dicha preferencia significa que, exceptuando los destinados a rehabilitación, al menos el 75 % de los recursos en materia de vivienda se destinarán a políticas de alquiler.

2. Hasta una tercera parte del porcentaje del apartado anterior podrá ser en régimen de alquiler con opción de compra.

3. Una vez determinadas las parcelas llamadas a cumplir este mandato estas mantendrán su obligación, aunque se produzcan transmisiones a terceros.»

Cuarenta. Se añade una disposición adicional vigésima sexta con la siguiente redacción:

«Disposición adicional vigésima sexta. *Plan para la regulación, fomento y construcción de viviendas colaborativas y apartamentos tutelados al servicio de la sociedad de Navarra.*

En el plazo de un año a partir de la aprobación de la presente ley foral, se establecerán, vía reglamentaria, las condiciones legales para el fomento y construcción de viviendas colaborativas en cesión de uso o iniciativa pública, en suelos residenciales o destinados a equipamientos. Dicho reglamento, junto con un Plan de difusión y fomento, será remitido para su aprobación al Parlamento de Navarra. Se incluirán en este plan tanto los alojamientos residenciales para mayores dirigidos al envejecimiento activo y los cuidados entre y a las personas mayores, como al de viviendas colaborativas dirigidas al común de la sociedad como solución alternativa al modelo clásico de vivienda.»

Cuarenta y uno. Se añade una disposición adicional vigésima séptima con la siguiente redacción:

«Disposición adicional vigésima séptima. *Fomento de la cesión de viviendas a las bolsas de alquiler de gestión pública.*

Para calcular la capacidad económica de las personas usuarias de servicios por estancia en centros residenciales para personas con discapacidad a efectos de su aportación al servicio, no se tendrá en cuenta el rendimiento del capital inmobiliario consistente en el precio que perciban por el alquiler de la que fuera su vivienda cuando haya sido objeto de cesión para formar parte de las bolsas de alquiler o programas de alquiler de viviendas desocupadas que impulse la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.»

Cuarenta y dos. Se añade una disposición adicional vigésima octava con la siguiente redacción:

«Disposición adicional vigésima octava. *Subvención de obras para rehabilitación de viviendas de entidades locales y promotores públicos con destino al arrendamiento.*

El Gobierno de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, podrá conceder una subvención equivalente al 75 % del coste de las obras de rehabilitación, con un máximo de 60.000 euros por vivienda rehabilitada o creada, que se considere necesaria:

Para dotar a las viviendas propiedad de las entidades locales de condiciones adecuadas para poder proceder al arrendamiento de las mismas. La entidad local, en el momento de solicitarse la calificación provisional, deberá acreditar que las viviendas no se habían destinado al arrendamiento o cesión en el último año.

Para realizar el cambio de uso a vivienda de locales propiedad de entidades locales o promotores públicos y que posibilite la obtención de la cédula de habitabilidad previo cumplimiento de la normativa urbanística y las condiciones de habitabilidad contenidas en el Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de la Comunidad Foral de Navarra.

Las viviendas rehabilitadas o creadas deberán destinarse al régimen de arrendamiento durante los 15 años siguientes a la calificación definitiva de rehabilitación o la obtención de la correspondiente cédula de habitabilidad. Para la percepción de la subvención será necesario aportar los contratos de los nuevos arrendamientos, antes de que transcurra un año a partir de dichas fechas. El cambio de régimen de las viviendas implicará la devolución de la parte proporcional de la subvención percibida en función del tiempo restante hasta finalizar el plazo de 15 años.

Este apartado podrá modificarse en todos sus términos reglamentariamente y podrán actualizarse y revisarse periódicamente por orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda, las cuantías y porcentajes indicados en el mismo.»

Cuarenta y tres. Se modifica el apartado 4 de la disposición transitoria decimocuarta, que tendrá la siguiente redacción:

«4. Reglamentariamente se regulará el contenido del Libro del Edificio Existente. Mientras no se apruebe dicho desarrollo reglamentario, el contenido mínimo del Libro del Edificio Existente será el especificado en el Anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con las siguientes particularidades:

Formará parte del Libro del Edificio Existente el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) registrado en el Registro general de evaluación de edificios de Navarra, según se establece en el Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios.

En el estudio del potencial de mejora de las prestaciones del edificio se incluirá necesariamente un informe diagnóstico sobre las posibilidades de digitalización y monitorización del mismo, así como sobre su sostenibilidad y ciclo de vida.

En el Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio deberán incluirse necesariamente las medidas o conjunto de medidas que permitan al edificio alcanzar una calificación energética de clase B, cuando el edificio tenga una calificación energética inferior.

El Libro del Edificio Existente deberá contener el acta de la celebración de una asamblea o reunión de la comunidad de propietarios con la persona o personas técnicas redactoras del Libro del Edificio Existente, realizada en el plazo máximo de 3 meses desde su recepción, en la que se explicarán las conclusiones y las acciones propuestas más relevantes contenidas en el Libro.»

Cuarenta y cuatro. Se añade una disposición transitoria décima séptima con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria décima séptima. *Determinación del coeficiente «j» del Índice de Sostenibilidad de Alquileres (I.S.A.).*

El primer coeficiente “j” del Índice de Sostenibilidad de Alquileres (I.S.A.) que regula esta ley foral se determinará mediante orden foral en un plazo no superior a los tres meses desde su entrada en vigor.»

Cuarenta y cinco. Se añade una disposición transitoria décima octava con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria décima octava. *Nuevo modelo de oficinas de rehabilitación.*

En el plazo máximo de un año se llevará a cabo un estudio propuesta para la remodelación del actual modelo de oficinas de rehabilitación que pasarán a asumir un modelo proactivo, integrado en la comunidad del ámbito de actuación, con liderazgo compartido con elementos propios de esa comunidad y con un seguimiento y gestión específicamente intenso de las zonas que el mapa del parque residencial del artículo 15 señala como vulnerables o de urgente rehabilitación, el parque de vivienda desocupada con necesidades de rehabilitación o los supuestos donde se precise conjugar la rehabilitación con el mantenimiento de elementos propios de la protección patrimonial.»

Cuarenta y seis. Se añade una disposición transitoria décima novena con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria décima novena. *Viviendas protegidas sobre suelos no reservados para tal fin.*

Durante los cinco años siguientes a la aprobación de esta ley foral, cuando se trate de promoción de viviendas en régimen de alquiler sin opción de compra edificadas sobre parcelas no reservadas por el planeamiento a la promoción de viviendas de protección oficial, la duración del régimen de protección será como mínimo de quince años, contados a partir de la fecha de su calificación definitiva. Dos años antes del fin del régimen de protección, deberá realizarse notificación expresa y personalizada a cada unidad familiar residente en estas viviendas explicando con detalle el régimen y precios que regirán a partir de entonces.»

Cuarenta y siete. Se añade una disposición transitoria vigésima con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria vigésima. *Entrada en vigor de los artículos 97 y 98.*

Lo establecido en los artículos 97 y 98 de esta ley foral entrará en vigor en el momento en que dispongan de plena eficacia jurídica.»

Artículo segundo. *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.*

Uno. Se modifica el artículo 54, que tendrá la siguiente redacción:

«1. El planeamiento urbanístico deberá incluir determinaciones para asegurar el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

a) En municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona y en municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 10.000 habitantes: el 50 % de la nueva capacidad residencial, entendida como el incremento del número de viviendas prevista en cada sector o ámbito equivalente, previsto en actuaciones de nueva urbanización, dotación, sustitución, y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 3, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda

protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del Pleno, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en el apartado 4.c) del presente artículo.

No obstante lo anterior, salvo en los municipios incluidos en el ámbito de planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona, cuando se justifique que una actuación de urbanización es objetivamente inviable y hayan transcurrido al menos cuatro años desde la publicación en el "Boletín Oficial de Navarra" de la aprobación definitiva del Plan Municipal, los Ayuntamientos podrán solicitar mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno, ante el departamento con competencias en materia de vivienda, que el anterior porcentaje se pueda reducir hasta el 30 por 100 de la nueva capacidad residencial. Este departamento emitirá un informe donde se contrastará la justificación de inviabilidad presentada, estimando o desestimando la solicitud. En caso de estimación, deberá establecer el nuevo porcentaje en base al estudio de inviabilidad realizado.

b) En municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 2.000 habitantes e inferior a 10.000 habitantes: el 35 % de la nueva capacidad residencial prevista en actuaciones de nueva urbanización, dotación y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 10, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del Pleno.

No obstante lo anterior, cuando se justifique que una actuación de urbanización es objetivamente inviable y hayan transcurrido al menos cuatro años desde la publicación en el "Boletín Oficial de Navarra" de la aprobación definitiva del Plan Municipal, los Ayuntamientos podrán solicitar mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno, ante el departamento con competencias en materia de vivienda, que el anterior porcentaje se pueda reducir hasta el 10 por 100 de la nueva capacidad residencial. Este departamento emitirá un informe donde se contrastará la justificación de inviabilidad presentada, estimando o desestimando la solicitud. En caso de estimación, deberá establecer el nuevo porcentaje en base al estudio de inviabilidad realizado.

c) En municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población inferior a 2.000 habitantes: el 20 % de la nueva capacidad residencial prevista en actuaciones de nueva urbanización y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 25, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno.

2. El incremento del número de viviendas se calculará en atención a la diferencia entre el número fijado por la nueva ordenación prevista y el previamente establecido por el planeamiento territorial o urbanístico. En el caso de actuaciones de sustitución edificatoria, aun manteniendo el uso urbanístico preexistente, el incremento del número de viviendas se calculará en atención a la diferencia entre el número de nuevas cédulas de habitabilidad emitidas y las existentes con anterioridad.

3. El cumplimiento del estándar de porcentaje mínimo obligatorio de vivienda protegida deberá garantizarse en la misma zona o área de reparto. Cuando ello no fuera posible o recomendable por razones socio urbanísticas podrá garantizarse en otras zonas, áreas de reparto o unidades de ejecución, siempre que se cumpla el requisito de aprobación de las determinaciones que garanticen dicho porcentaje con carácter previo o simultáneo al de vivienda libre y que exista justificación suficiente. A tal fin, será preciso prever, como mínimo, lo relativo a la delimitación de los sectores, el número máximo de viviendas, el aprovechamiento tipo, el aprovechamiento asignado a cada tipología y los coeficientes de homogeneización. Además, el departamento competente del Gobierno de Navarra podrá requerir un estudio o análisis de viabilidad económica de la ordenación de vivienda protegida como condición previa a su aprobación.

La fijación de estos usos residenciales se deberá concretar en la sectorización derivada de la ordenación estructurante, y se mantendrá con carácter de mínima en posteriores modificaciones y revisiones del planeamiento municipal. El planeamiento

que establezca la ordenación pormenorizada del suelo o los instrumentos de gestión urbanística fijarán en cada caso las parcelas concretas que se adscriben a tales usos residenciales.

4. En la distribución interna del estándar mínimo de vivienda protegida a que se refieren los apartados precedentes:

a) Al menos un 60 % del total de las viviendas deberán ser de protección oficial (VPO), salvo si el número de viviendas es igual o inferior a 3, en cuyo caso el 100 % deberán ser de protección oficial.

b) Asimismo, en los municipios señalados en los apartados 1.a) y 1.b) del presente artículo, cuando el número de viviendas de protección oficial resultantes sea igual o superior a 10, como mínimo el 30 % de las mismas se destinarán a viviendas en régimen de arrendamiento.

c) En las actuaciones de dotación y sustitución, las nuevas viviendas creadas en edificios donde la mayoría de las viviendas, en número, tuvieran la calificación de viviendas protegidas, deberán ser necesariamente viviendas protegidas del mismo tipo que la mayoría de las viviendas del edificio durante el tiempo que pese sobre la mayoría de las viviendas preexistentes la limitación de precio de venta y renta.»

Dos. Se modifica el artículo 231.2.c), que tendrá la siguiente redacción.

«c) Mediante cesión, incluso a título gratuito y por tiempo indefinido, a otras Administraciones Públicas, organismos públicos, entes instrumentales o sociedades públicas, con fines de promoción de viviendas protegidas, construcción de equipamiento comunitario u otras instalaciones de uso público o interés social.»

Tres. Se modifica el artículo 239, que tendrá la siguiente redacción.

«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, o integrantes del patrimonio público del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.»

Cuatro. Se modifica el artículo 240.3, que tendrá la siguiente redacción:

«3. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, la entidad superficiante hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.»

Cinco. Se añade una disposición transitoria séptima al Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria séptima. Adaptación a las determinaciones del artículo 54 de Instrumentos aprobados inicialmente.

Los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento 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 contenidas en la misma. A tal efecto, podrán adaptar el instrumento aprobado inicialmente a las determinaciones contenidas en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Esta adaptación no exigirá un nuevo trámite de participación ni de información pública y audiencia.»

Artículo tercero. *Modificación de la Ley Foral 17/2000, de 29 de diciembre, reguladora de la aportación económica de los usuarios a la financiación de los servicios por estancia en centros para la tercera edad.*

Uno. Se modifica el artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2. *Establecimiento de la capacidad económica de las personas obligadas al pago.*

A los efectos de esta ley foral se calculará la capacidad económica, de acuerdo con los siguientes elementos de valoración: renta, patrimonio y número de personas de la unidad familiar.

Por renta se entiende la totalidad de los ingresos de la unidad familiar derivados de:

Rendimientos del trabajo, incluidas pensiones y prestaciones de previsión social, cualquiera que sea su régimen.

Rendimientos del capital mobiliario e inmobiliario. No se computarán los rendimientos del capital inmobiliario consistentes en el precio del alquiler del inmueble que fuera la vivienda habitual de personas residentes en centros para la tercera edad que estas hubieran cedido para formar parte de las bolsas de alquiler o programas de alquiler de viviendas desocupadas que impulse la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

Rendimientos de las actividades empresariales o profesionales.

Por patrimonio se entiende la totalidad del capital mobiliario e inmobiliario de la persona usuaria, valorado desde los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de reconocimiento de la situación de dependencia, ya fueran a título oneroso o gratuito, evitando todo empobrecimiento ficticio. Para la estimación del valor de este se seguirán las normas establecidas para el Impuesto sobre el Patrimonio.

Por capital mobiliario se entiende los depósitos en cuenta corriente y a plazo, fondos de inversión y fondos de pensiones, valores mobiliarios, seguros de vida y rentas temporales o vitalicias, objetos de arte, antigüedades, vehículos, joyas y otros objetos de valor.

Por capital inmobiliario se entiende los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana.

Por unidad familiar se entiende la definida en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La falsificación u ocultación de datos sobre la capacidad económica podrá dar lugar a la suspensión temporal o definitiva de la prestación del servicio.

Asimismo, cuando se detecte por parte del organismo competente en materia de personas mayores que ha habido un empobrecimiento ficticio de la persona solicitante de servicios de estancia en centros de la tercera edad o de ayuda económica con ánimo defraudatorio a los efectos de lo dispuesto en este artículo, independientemente del tiempo en que se produjo este empobrecimiento, podrá dar lugar a la denegación o a la supresión temporal o definitiva de la prestación del servicio o de la ayuda económica, en su caso.»

Dos. Se modifica el artículo 17, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 17. *Exigibilidad.*

Para las personas usuarias que tengan deuda acumulada, esta será exigible desde el momento en que, por cualquier causa, cese la prestación del servicio, o en el momento en que la deuda supere las garantías aportadas.

La deuda pendiente tendrá carácter de ingreso de derecho público, y se exigirá por los procedimientos establecidos con carácter general en las normas sobre recaudación, incluida la vía de apremio.

Cuando, en virtud de los apartados anteriores, sea precisa la ejecución patrimonial de los bienes de la persona usuaria, dicha ejecución no se realizará sobre la vivienda si esta se necesita para el uso propio por abandono de la residencia.

La ejecución quedará igualmente en suspenso cuando la vivienda sea el domicilio único del cónyuge o persona a la que estuviera unida por vínculo de convivencia estable, hijos menores, afectados por discapacidad o carentes de recursos socioeconómicos u otras personas cuya necesidad de la misma sea valorada por el organismo competente en materia de servicios sociales, así como cuando la vivienda hubiera sido objeto de cesión para formar parte de las bolsas de alquiler o programas de alquiler de viviendas desocupadas que impulse la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

Esta suspensión se producirá sin perjuicio de la traba o embargo sobre la vivienda.»

Artículo cuarto. *Modificación del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio.*

Se modifica el artículo 25, que tendrá la siguiente redacción, con efectos de 1 de enero de 2022:

«1. El rendimiento neto del capital inmobiliario será el resultado de disminuir el rendimiento íntegro en el importe de los gastos siguientes:

a) Los necesarios para su obtención. El importe total a deducir por los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de tales bienes o derechos y demás gastos de financiación, así como por los gastos de reparación y conservación del inmueble, no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los respectivos rendimientos íntegros obtenidos por la cesión del inmueble o derecho. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes de acuerdo con lo señalado en esta letra. Si el mencionado exceso concurre con gastos del periodo impositivo éstos se aplicarán en primer lugar.

b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

En el supuesto de rendimientos derivados de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute, será igualmente deducible en concepto de depreciación, con el límite de los rendimientos íntegros, la parte proporcional del coste de adquisición satisfecho, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

2. El rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior se reducirá:

Un 60 por 100 cuando proceda del arrendamiento de viviendas intermediado a través de la sociedad pública instrumental regulada en el artículo 13 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y en el artículo 77 del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Un 40 por 100 cuando proceda de un arrendamiento de viviendas cuya cuantía de alquiler anual no supere el valor del Índice de Sostenibilidad de Alquileres (I.S.A.) y el contrato esté debidamente registrado en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra previsto en el artículo 90 de esta ley foral.

La reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el sujeto pasivo.

3. Una vez aplicada, en su caso, la reducción del apartado anterior, los rendimientos netos positivos que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo o se hayan generado en un periodo superior a dos años se reducirán en un 30 por 100. Los rendimientos íntegros a los que se podrá aplicar esta reducción no podrán superar la cuantía de 300.000 euros. Al exceso sobre este importe no se le aplicará reducción alguna. En ningún caso será aplicable esta reducción si los rendimientos se cobran de forma fraccionada.»

Disposición transitoria primera. *Fecha de aplicación de la duración del régimen de protección.*

La modificación del artículo 43 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, prevista en el artículo primero de la presente ley foral, se aplicará a los expedientes de vivienda protegida cuya solicitud de calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor de la presente ley foral.

Disposición transitoria segunda. *Número máximo de solicitantes por solicitud en el Censo de Solicitantes de vivienda protegida.*

Se excluirán de oficio, previa publicación en el Tablón de Anuncios Electrónico, las solicitudes presentadas en el Censo de solicitantes de vivienda protegida que transcurridos seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley foral tengan tres o más solicitantes.

Disposición transitoria tercera. *Fecha de aplicación del nuevo baremo para la adjudicación de las viviendas a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida.*

El baremo recogido en la presente ley foral se aplicará a los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas que se inicien a partir del 1 de diciembre de 2022.

Disposición transitoria cuarta. *Puesta en marcha del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra y obligación de inscripción de los contratos de arrendamiento vigentes.*

En el plazo máximo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley foral se pondrá en marcha y será posible inscribir contratos en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra. La fecha de puesta en marcha se aprobará mediante resolución del director general competente en materia de vivienda, y producirá efectos desde la publicación de la misma en el «Boletín Oficial de Navarra». Tal publicación abrirá el plazo máximo de tres meses para inscribir los contratos de arrendamiento vigentes en dicha fecha.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta 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 regularizadas, 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 y 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 al consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y el desarrollo de esta ley foral.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Esta ley foral entrará en vigor transcurridos 15 días de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

Yo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, promulgo, en nombre de S.M. el Rey, esta ley foral, ordeno su inmediata publicación en el «Boletín Oficial de Navarra» y su remisión al «Boletín Oficial del Estado» y mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Pamplona, 1 de julio de 2022.–La Presidenta de la Comunidad Foral de Navarra, María Chivite Navascués.

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.