



BOLETIN OFICIAL
DEL
PARLAMENTO DE NAVARRA

VII Legislatura

Pamplona, 17 de marzo de 2010

NÚM. 25

S U M A R I O

SERIE A:

Proyectos de Ley Foral:

—Proyecto de Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra. Enmienda a la totalidad (Pág. 2).

**Serie A:
PROYECTOS DE LEY FORAL**

Proyecto de Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

ENMIENDA A LA TOTALIDAD

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial del Parlamento de Navarra de la enmienda presentada a la totalidad del proyecto de Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra, publicado en el Boletín Oficial de la Cámara núm. 8 de 30 de enero de 2010.

Pamplona, 16 de marzo de 2010

La Presidenta: Elena Torres Miranda

Enmienda a la totalidad con texto alternativo al proyecto de Ley Foral del derecho a la vivienda en Navarra.

TEXTO ALTERNATIVO **Ley Foral de Aseguramiento del** **Derecho a la Vivienda en Navarra**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda es una de las preocupaciones más importantes para la ciudadanía navarra, que ve como los precios de este bien de primera necesidad aumentan muy por encima de sus salarios, lo que obliga a las familias –en el mejor de los casos– a endeudarse hasta límites que ponen en peligro su capacidad de consumo, con plazos de amortización de los préstamos cada vez más largos y sujetos a los riesgos y las incertidumbres ante cambios futuros, ya sean laborales, familiares o de tipos de interés. La oferta de viviendas en alquiler es manifiestamente insuficiente o resulta no competitiva, dado que las rentas son elevadas en comparación con las cuotas hipotecarias a largo plazo. En consecuencia, cada vez más los sectores sociales sensibles, como los jóvenes, personas de la tercera edad, inmigrantes, familias monoparentales o personas en situación de riesgo, sufren situaciones de exclusión del derecho constitucional a la vivienda.

Las causas de esta realidad tenemos que encontrarlas en las insuficientes políticas de

vivienda tradicionalmente adoptadas tanto en España como en Navarra, que se han visto superadas por las nuevas circunstancias. Así, el aumento de la demanda en el mercado libre, provocado por la reducción de los tipos de interés –beneficio que fue automáticamente absorbido por los precios– y la mejora general en la situación económica o la misma estabilidad social, entre otras muchas causas, provocaron que el sector de la promoción y construcción de viviendas dirigiese sus esfuerzos a atender otro tipos de demanda emergente no siempre vinculada con la necesidad vital de provisión de un techo. Pero ante este fenómeno, las políticas de vivienda siguieron adoptando medidas de mero fomento de la construcción de vivienda con protección pública y de fomento de la adquisición en el mercado libre mediante las desgravaciones fiscales generalizadas en la compra.

La Constitución Española reconoce en su artículo 47 el derecho de todos los españoles disfrutar de una vivienda digna y adecuada y dispone que los poderes públicos habrán de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Desde su aprobación, han sido muchas las iniciativas tendentes a convertir este artículo constitucional en un derecho subjetivo, universal y accesible para el conjunto de los ciudadanos.

La presente Ley Foral de aseguramiento del derecho a la vivienda en Navarra, que con este título ya quiere mostrar un cambio de enfoque trascendental, pretende ir mucho más allá de las tradicionales medidas de mero fomento a la construcción y adquisición de vivienda que se han venido aplicando hasta ahora y transformar el mercado de la vivienda de la forma más estructural posible. La Ley Foral da un importante salto conceptual y asume un claro compromiso con el ejercicio del derecho subjetivo a una vivienda

digna y asequible por parte de la ciudadanía navarra con la creación de un parque específico de viviendas asequibles que permita atender las necesidades de la población que precisa un alojamiento. Este parque debe ser suficiente para permitir la movilidad y adaptación a las cambiantes necesidades de las personas y sobre todo integrado, tanto desde el aspecto del entorno físico como bajo el punto de vista social. La llamada cuestión urbana, según la cual la segregación en el espacio de las personas, en función de sus niveles de renta, es uno de los más graves peligros que amenazan la convivencia en la Europa occidental, es una preocupación a la que esta Ley Foral pretende dar respuesta.

Para impulsar la creación de un parque específico de viviendas a un precio al alcance de las rentas más bajas y medianas, la Ley Foral regula en la forma más rigurosa posible la vivienda con protección pública en Navarra, bien sea en régimen de propiedad o de alquiler.

Pero una Ley Foral de nuestros tiempos no puede renunciar a incidir también en el mercado libre de la vivienda, que es lo que, hoy por hoy, viene dando respuesta mayoritaria a las demandas y necesidades de la ciudadanía. Es preciso reconocer las dificultades de actuar en este campo, pero aún así no estaría justificado abstenerse de hacerlo. Por este motivo, una gran parte del texto se dedica a la protección de la parte más desfavorecida en las relaciones que se dan en el mercado libre, regulando la protección de las personas consumidoras y usuarias de viviendas, la calidad y los requisitos exigidos a las viviendas y las medidas de intervención administrativa en los casos de utilización anómala.

Partiendo de las premisas brevemente expuestas, el título preliminar de la Ley Foral comienza ocupándose del objeto, finalidades y otras disposiciones generales. Se garantiza el derecho de la vivienda, conscientes de que este derecho incluye el medio ambiente urbano en que se inserta. El texto reconoce también que hay conexiones entre el derecho a la vivienda digna y adecuada y otros derechos constitucionales que no son posibles sin el primero.

Una aproximación nueva de esta Ley Foral consiste en considerar la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales como servicio de interés general, en la línea del pronunciamiento del Parlamento Europeo en materia de vivienda social. El sector público supera así el papel de espectador pasivo del mercado inmobiliario y se compromete a adoptar medidas dirigidas a la existencia de suficiente y adecuada vivienda asequible

para atender la demanda de la población, ya sea generándola él mismo o bien haciéndolo en colaboración con la iniciativa privada o con la iniciativa de carácter social, el denominado tercer sector, cada vez más relevante en el ámbito de las iniciativas para hacer asequible la vivienda. Esta opción permite articular la actividad pública dentro del marco normativo estatal y comunitario y dar más relieve en el sector público local como suministrador de suelo y de promoción de viviendas con protección, ya sea por iniciativa directa, a través de entes instrumentales o por medio de convenios con el Gobierno de Navarra y sus organismos dependientes.

La Ley Foral establece también los supuestos en que tiene que considerarse incumplida la función social de la propiedad, que requieren una reacción pública para resolver las situaciones irregulares que se producen, cuya gravedad se muestra en términos de afectación de derechos fundamentales y del contexto social y urbano. Se regula la acción pública ante situaciones de incumplimiento de la función social de la vivienda con diversos instrumentos, priorizando siempre las actuaciones preventivas, de fomento y de asistencia, siguiendo con las medidas clásicas de la acción administrativa sancionadora. La Ley Foral opta también por introducir la acción pública en materia de vivienda, para dar un paso trascendente en la defensa de los intereses colectivos y también de los derechos individuales asociados a la vivienda.

El título I hace referencia a las competencias de las diferentes administraciones públicas en materia de vivienda, incorporando los principios que tienen que posibilitar el ejercicio de las competencias de los entes locales en el marco de su autonomía y, a la vez, la coordinación imprescindible de su actuación con los intereses supramunicipales, de gran importancia en esta materia.

De acuerdo con el objeto y finalidades de la Ley Foral, el título II regula los aspectos relativos a la planificación y programación en materia de vivienda. Teniendo presente el marco jurídico vigente en la ordenación del territorio y los nuevos desarrollos europeos, se da una respuesta técnica a la necesaria distribución equilibrada sobre el territorio de la vivienda en general y de la vivienda con protección pública en particular, permitiendo la salvaguarda de los intereses supramunicipales.

El instrumento esencial para la planificación territorial es el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra, que puede concretarse y desarrollarse mediante planes específicos de alcance territorial más reducido.

A todos los efectos, se recogen los mecanismos que permiten prever calificaciones que supongan un destino total o parcial a la edificación de viviendas con protección pública, pero de forma especial se hace referencia a la previsión de este destino en el suelo urbano consolidado en operaciones de nueva construcción o gran rehabilitación, con la finalidad de que la generación de dicho tipo de vivienda no tenga que depender únicamente de la nueva construcción en suelos de nuevos crecimientos o de renovación urbana integral. Por otra parte, los planes de los municipios tienen que calificar terrenos para el nuevo sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, como vía realista para hacer frente a las necesidades de asistencia o emancipación de colectivos específicos.

El título III de la Ley Foral regula los aspectos referidos a la calidad del parque inmobiliario de viviendas. Se define y regula el concepto de calidad de la vivienda, haciendo mención de las normas y autorizaciones dirigidas a lograr el cumplimiento de los requisitos de funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad de las viviendas, y promoviendo diversas acciones orientadas a introducir criterios de cohesión social, ambiental y de ecoeficiencia en el proceso de edificación, conservación y rehabilitación del parque inmobiliario.

Con el fin de garantizar un desarrollo eficiente de estos planteamientos, la Ley Foral crea la Agencia de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda, como órgano de carácter técnico con funciones de asesoramiento, propuesta y vigilancia a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en las materias indicadas, y con funciones eminentemente técnicas de mejora de la calidad arquitectónica relacionada con la vivienda y los diversos elementos materiales que la componen.

El fomento de la conservación y rehabilitación de las viviendas se prevé como una prioridad en las políticas que impulse el Gobierno de Navarra, y el control periódico del estado de los edificios como una medida imprescindible para impedir la degradación irreversible del parque.

En cumplimiento del mandato contenido en la legislación urbanística, el capítulo II regula el deber legal de conservación y rehabilitación. En aquellos casos en que dar cumplimiento al deber de conservación y rehabilitación requiera la expropiación u ocupación temporal de un elemento común o parte no sustancial de algún elemento privativo en un edificio en régimen de propiedad horizontal, se permite que pueda llevarse a cabo esta expropiación u ocupación temporal, siempre

con previa justificación de la necesidad de ocupación del espacio correspondiente. También merece especial mención la posibilidad de declarar la obligación de incorporar al mercado los inmuebles desocupados.

Una vez agotadas las vías de fomento y las coercitivas, la Ley Foral prevé que en los ámbitos calificados por el Plan Territorial Sectorial de Vivienda como de una fuerte y acreditada demanda residencial, la Administración competente pueda acordar la expropiación forzosa de la propiedad por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación cuando eso suponga un riesgo para la seguridad de las personas.

En el capítulo III se dota a las administraciones actuantes de instrumentos para conseguir que las viviendas desocupadas injustificadamente, en ámbitos de acreditada necesidad de viviendas, se incorporen al mercado inmobiliario a través de técnicas de fomento, pero también a través de técnicas de policía. Asimismo, se regula la sobreocupación de las viviendas y la infravivienda.

La Ley Foral ha prestado especial atención a todo cuanto pueda significar una protección de las personas consumidoras y usuarias de viviendas, en un mercado inmobiliario que con demasiada frecuencia se mueve por estímulos y criterios ajenos a esta protección.

Interesa hacer especial mención a la igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda que se reconoce en el título IV. Se parte del derecho a la igualdad reconocido en los artículos 14 y 9.2 de la Constitución Española y otras disposiciones, entre las que destacan la Directiva 2000/78/CE del Consejo, de 27 de noviembre de 2000, relativa al establecimiento de un marco general para la igualdad de tratamiento en el trabajo y la ocupación, y sobre todo la Directiva 2000/43/CE del Consejo, de 29 de junio de 2000, en que se aplica el principio de igualdad de trato a las personas independientemente de su origen racial o étnico, que hace referencia explícita a la vivienda.

También se introducen criterios de transparencia en el mercado inmobiliario, con el establecimiento de requisitos a que se tienen que someter las actividades de los diferentes agentes que intervienen en la promoción, construcción y transacción inmobiliaria, solo en lo que afecte directamente a los objetivos y procedimientos de esta Ley Foral y sin pretender, por tanto, la regulación de profesiones tituladas o no.

En este título se aborda también el problema de la frecuente falta de información a las personas consumidoras sobre aquello que se les publicita y

oferta, y de la falta de requisitos legales y entrega de documentación en el momento de suscribir el contrato correspondiente, ya que estos problemas inciden directamente sobre las posibilidades de éxito de las reclamaciones que puedan efectuar, sea para reclamar el cumplimiento exacto de lo pactado, sea para pedir la resolución del contrato por incumplimiento por parte del profesional.

El título V se dedica a la protección pública de la vivienda, que incluye tanto las políticas dirigidas a la obtención de vivienda con protección pública, como de otras actuaciones susceptibles de ser protegidas.

Entre las actuaciones susceptibles de ser protegidas destacan las relativas a la mediación en el ámbito del alquiler social para potenciar la aportación de viviendas privadas a este objetivo; y a la introducción de uno de los instrumentos básicos de los Estados del Bienestar en materia de vivienda, como es la ayuda directa a las familias para hacer frente al coste de su vivienda en alquiler, propiciando así la inserción social y evitando desahucios socialmente no aceptables.

El régimen jurídico común de las viviendas con protección pública se establece para todo el plazo de su calificación, que no puede ser nunca inferior a treinta y cinco años y se prolonga a lo largo de toda la vida útil de los edificios en el caso de viviendas construidas en suelos públicos o en suelos reservados por el planeamiento para este destino. Así se profundiza en la idea de conseguir la existencia, en paralelo, de un mercado libre de viviendas y un mercado de viviendas con protección pública, en el que la posibilidad de patrimonialización de las plusvalías quede configurada normativamente para garantizar la existencia de un parque inmobiliario permanente a precio asequible, al que puedan acceder los sectores de la población excluidos del mercado libre y orientado, no a la inversión inmobiliaria, sino a garantizar el derecho a la vivienda.

La Ley Foral regula el precio máximo de transmisión de las viviendas con protección pública atendiendo a la finalidad de que si bien esta transmisión debe ser posible, a la vez tiene que estar desprovista de tentaciones especulativas. De igual manera, se regula la prohibición de sobreprecio en las transmisiones de viviendas con protección.

El capítulo IV se dedica a los derechos de adquisición preferente de las administraciones públicas en relación con las viviendas con protección pública, así como a las garantías establecidas para su correcto ejercicio, puesto que la finalidad última del sistema es evitar transmisiones

fraudulentas y permitir recuperar y ampliar el parque de vivienda con protección pública para hacer frente a las necesidades existentes, la nueva regulación contempla la posibilidad de que la Administración ejercite los derechos en beneficio de terceros, ya sea un ente instrumental, una entidad sin ánimo de lucro dedicada al alojamiento social o una persona inscrita en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública. También se explicita que la sujeción a los derechos de adquisición preferente y de retracto se mantiene a lo largo de todo el plazo de calificación de la vivienda como protegida.

El régimen sancionador es objeto de regulación en el título VI, donde inicialmente se reconoce que, a todos los efectos, las funciones inspectoras de la Administración tienen que poderse llevar a cabo con garantías y reconocimiento del valor probatorio de los agentes dedicados a esta función, que tienen que poder tener acceso a los inmuebles para realizar las actuaciones que les corresponden.

Las medidas sancionadoras aplicables no se reducen a la tradicional multa, sino que también incluyen la posibilidad de clausurar un inmueble, inhabilitar a un infractor o suspender la inscripción de un agente inmobiliario en el Registro creado al efecto. Además, se regula la posibilidad de adoptar medidas provisionales que permitan asegurar la eficacia de la resolución final del expediente sancionador.

Las infracciones quedan clasificadas en muy graves, graves y leves, acompañándose cada uno de estos grados de un listado de conductas que tienen que permitir conseguir un mayor rigor en la actuación de los particulares en materia de vivienda.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

1. El objeto de esta Ley Foral es la regulación del derecho a la vivienda en Navarra, entendido como el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales que deben garantizar el derecho constitucional de todas las personas para acceder a una vivienda digna y adecuada a su situación familiar, económica y social en las diversas etapas de la vida.

2. La regulación del derecho a la vivienda comprende:

a) La definición de las políticas de vivienda y la concreción de los instrumentos de planificación y

programación que tienen que permitir ponerlas en práctica.

b) La fijación de los parámetros de calidad de la edificación y de las medidas que tienen que permitir garantizar y mantener su buen uso, conservación y rehabilitación.

c) La protección de las personas usuarias de vivienda y la transparencia en el mercado inmobiliario.

d) La definición de los derechos, deberes y criterios a respetar en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transacción y administración de viviendas referidas, exclusivamente, a las materias objeto de esta Ley Foral.

e) El régimen jurídico y condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas con protección pública, privadas y públicas, su provisión y la previsión de otras actuaciones protegibles.

f) Las medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador.

Artículo 2. Finalidades.

Esta Ley Foral tiene como finalidades:

a) Hacer efectivo el derecho constitucional de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada en la Comunidad Foral de Navarra.

b) Establecer criterios de coherencia entre las actuaciones públicas y privadas de promoción y rehabilitación de viviendas y las políticas públicas de desarrollo económico, social y urbanístico.

c) Garantizar la calidad de las viviendas y de los elementos comunes de los edificios de que forman parte, fijando criterios de cohesión social y ambiental de las edificaciones con uso residencial y velando por la creación de un medio ambiente urbano digno y adecuado.

d) Impulsar la conservación, rehabilitación, reforma o renovación del patrimonio inmobiliario residencial existente en Navarra.

e) Proteger los derechos de los consumidores y de los usuarios de vivienda, fijando las reglas que tienen que cumplir los diferentes agentes que intervienen en la promoción y en el proceso de edificación, mantenimiento, reforma y rehabilitación de las viviendas y de los edificios, así como las de las partes en las relaciones jurídicas que se establecen en las diferentes formas de transmisión, uso y tenencia de las viviendas.

f) Evitar la discriminación en el acceso a la vivienda, estableciendo medidas de acción positiva en favor de colectivos vulnerables, promovien-

do la eliminación de obstáculos y restricciones en el ejercicio del derecho a la vivienda y penalizando conductas discriminatorias.

g) Conseguir una oferta significativa de viviendas destinadas a políticas sociales y, en especial, de viviendas con protección pública, en sus distintas modalidades, territorialmente equilibrada y adaptada a las diversas situaciones territoriales, urbanas, socioeconómicas, personales y familiares susceptibles de acogerse a ella, con especial atención a los colectivos excluidos o con riesgo de exclusión en el acceso al mercado, por razones de carácter estructural o coyuntural.

h) Promover la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o abuso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquiera otro tipo.

i) Delimitar los contenidos de la función social de la propiedad en relación con los bienes inmuebles de carácter residencial y establecer los parámetros que permitan identificar y corregir las situaciones de incumplimiento de dicha función social.

Artículo 3. Definiciones.

Para una mejor comprensión terminológica, se delimita el alcance que tienen, en esta Ley Foral, los conceptos siguientes:

a) Vivienda es toda edificación fija habitable, destinada a residencia de personas físicas o utilizada como tal, que cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, instalaciones y medios materiales precisos para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación. También forman parte de la vivienda los espacios y los servicios comunes o anexos vinculados a la vivienda del inmueble en que está situado. La condición de vivienda tiene que quedar amparada por la acreditación del cumplimiento de los requisitos de habitabilidad, de acuerdo con lo que se establece en esta Ley Foral y la normativa que la desarrolle.

b) Vivienda principal es la que consta como domicilio en el padrón municipal.

c) Vivienda secundaria o de segunda residencia es la utilizada de forma intermitente o en estancias temporales de menos de seis meses al año, sin constituir domicilio en el padrón de habitantes.

d) Vivienda vacía es la que permanece permanentemente desocupada durante un plazo supe-

rior a dos años, sin causa justificada. Se entiende por causa justificada un traslado por razones laborales, cambio de domicilio por situación de dependencia o abandono de viviendas en zonas rurales en proceso de pérdida de población.

e) Vivienda sobreocupada es aquella en la que se lleva a cabo una actividad de alojamiento con ocupación excesiva en consideración a la superficie y a los servicios de la vivienda, tal y como lo determinen los estándares de superficie por persona fijados como requisitos mínimos de habitabilidad de Navarra. No se entenderá que constituyan situación de sobreocupación, a los efectos de esta Ley Foral, las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco hasta el segundo grado, aunque superen estos estándares.

f) Infravivienda es el inmueble que se destina a alojamiento de personas sin disponer de cédula de habitabilidad y sin reunir las condiciones para poder obtenerla.

g) Vivienda de inserción es aquella gestionada por administraciones públicas o por entidades sin ánimo de lucro destinada a atender a personas que requieren una atención especial, y cedida en régimen de alquiler u otras formas de ocupación.

h) Sin techo es la situación de carencia manifiesta de vivienda digna y adecuada para la persona o unidad de convivencia, consistente en la no disposición de un domicilio, en vivir en la calle o en vivir en espacios no considerables como vivienda en los términos de esta Ley Foral. Tienen también la consideración de sin techo las personas objeto de un proceso de desahucio motivado por imposibilidad acreditada de poder satisfacer el alquiler.

i) Cohesión social, desde la perspectiva de la vivienda, es el conjunto de condiciones constructivas y de atribución de las viviendas que permitan la diversidad social sobre el territorio, mediante la existencia de un parque de viviendas a precio asequible suficiente para todos los segmentos de población y el establecimiento de criterios de adjudicación de las viviendas protegidas que eviten la segregación espacial.

La cohesión social tiene que comportar la mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos y la mezcla de las viviendas con protección pública con el resto de viviendas, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en los procesos de renovación urbana.

Cuando la vivienda se sitúa en un núcleo de población es también condición de cohesión social el disponer de un entorno urbanizado, accesible y equipado –en los términos y condiciones fijados

en la legislación y planificación territorial y urbanística– que posibilite la movilidad –preferentemente no motorizada o mediante sistemas de transporte público colectivo–, las relaciones sociales y laborales y el acceso a los servicios básicos para garantizar la efectividad del resto de los derechos y deberes constitucionales.

j) Sostenibilidad ambiental es el conjunto de condiciones que facilitan el uso eficiente de materiales en la edificación, el ahorro y el uso eficiente de las energías y recursos, la minimización y gestión de los residuos domésticos y de las emisiones y, en general, todo lo que se oriente a la ecoeficiencia de los edificios, de las viviendas, estancias y espacios comunes que los integran y de sus instalaciones, así como el uso eficiente del patrimonio residencial existente, entendido el mismo como la máxima ocupación posible.

Artículo 4. Servicio de interés general.

1. El conjunto de actividades vinculadas a la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se configura como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos.

2. Para facilitar la homologación europea de conceptos en materia de vivienda, serán consideradas viviendas sociales las viviendas destinadas a políticas sociales que establece esta Ley Foral, obtenidas de procesos de nueva construcción, de rehabilitación o de programas sociales de mediación y cesión.

Artículo 5. Cumplimiento de la función social.

1. El ejercicio del derecho de propiedad debe cumplir su función social. Constituye incumplimiento de la función social de la propiedad:

a) El incumplimiento por parte de propietarios de los deberes de conservación y rehabilitación cuando ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas, siempre y cuando se hayan garantizado a los propietarios que demuestren su necesidad las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste del deber de rehabilitación de su vivienda.

b) La desocupación permanente e injustificada de una vivienda o de un edificio de viviendas.

c) La sobreocupación de una vivienda.

d) La falta de destino de una vivienda con protección pública a residencia habitual y permanente del propietario.

2. Para garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad, las administraciones com-

petentes en materia de vivienda arbitrarán las vías positivas de fomento y concertación previstas en esta Ley Foral. También podrán establecer medidas de carácter fiscal o coercitivo que propicien este cumplimiento y penalicen el incumplimiento de la función social. En la delimitación y declaración de los ámbitos o situaciones aisladas en que se produzcan las mencionadas situaciones de incumplimiento de la función social de la propiedad, así como en la determinación y ejecución de las medidas previstas legalmente que sea necesario adoptar, el Departamento competente en materia de vivienda y las administraciones locales actuarán coordinadamente.

Artículo 6. Acción pública.

1. Todas las personas con residencia en la Comunidad Foral de Navarra con un período mínimo ininterrumpido de dos años de empadronamiento en cualquiera de sus municipios y que cumplan los requisitos de acceso a la vivienda protegida tendrán derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, fruto de una acción pública, en régimen de arrendamiento social.

2. Las viviendas en régimen de alquiler social estarán adaptadas a las necesidades y posibilidades de pago de los ciudadanos en función de sus ingresos, nunca pudiendo superar la cuota de alquiler en más de un 30 por ciento de los ingresos de la unidad familiar.

3. Reglamentariamente se establecerá la preferencia en la exigencia de este derecho a aquellos sectores o colectivos de ciudadanos que no estén en condiciones de acceder a una vivienda digna y adecuada o de mantenerse en ella por sus propios medios económicos.

4. La exigencia del reconocimiento del derecho contemplado en el apartado primero de este artículo podrá plantearse ante los poderes públicos de la Comunidad Foral de Navarra y podrá reclamarse judicialmente.

5. Los ayuntamientos, con objeto de dar cumplimiento a los fines anteriormente expuestos, llevarán a cabo en sus Planes de Ordenación Urbana una reserva de suelo suficiente para la construcción de vivienda pública.

TÍTULO I

De las competencias en materia de vivienda

Artículo 7. Competencias de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

1. La Administración de la Comunidad Foral debe contribuir a garantizar el derecho a la vivien-

da en Navarra y, para hacerlo, ejerce las competencias que permiten asegurar la preservación efectiva de los intereses generales en materia de vivienda y la coordinación con la actuación de los entes locales, con respeto al principio de subsidiariedad.

2. La Administración de la Comunidad Foral, mediante el Departamento competente en materia de vivienda, ejerce las competencias propias en este ámbito, incluida la promoción directa de viviendas, fomenta la acción de los entes locales, coopera en el ejercicio de sus competencias y, en supuestos de inactividad o de incumplimiento, se subroga en el ejercicio de las facultades correspondientes en la forma prevista en la legislación sobre régimen local. Todo ello sin perjuicio de las competencias que en esta misma Ley Foral son reconocidas a otros Departamentos del Gobierno de Navarra.

3. El ejercicio proporcionado de las competencias exige la suficiente participación del nivel local y la ponderación objetiva y adecuada de sus intereses en los procesos de toma de decisiones.

Artículo 8. Competencias locales.

1. Los entes locales de la Comunidad Foral, de acuerdo con el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercen sus competencias de vivienda en los términos establecidos por la legislación de régimen local, la legislación urbanística y por esta Ley Foral, sin perjuicio de la capacidad de celebrar convenios y concertar actuaciones con otras administraciones.

2. Más allá de las competencias de promoción y gestión que les reconoce la legislación local, los entes locales podrán concertar con el Gobierno de Navarra políticas propias de vivienda en el marco de los instrumentos locales y supralocales de planificación previstos en esta Ley Foral y en la legislación urbanística, e instar la creación de consorcios u oficinas locales de vivienda para la gestión conjunta de funciones y servicios vinculados a la vivienda.

3. Los entes locales que, por su dimensión o por falta de recursos, no puedan ejercer plenamente las competencias de vivienda podrán solicitar al Gobierno de Navarra la prestación de asistencia técnica, financiera y jurídica a tal fin.

4. Los entes locales, cuya dimensión dificulte el ejercicio eficiente de las competencias que esta Ley Foral les atribuye en los ámbitos relativos al control de la calidad del parque inmobiliario, igualdad en el acceso y la ocupación de las viviendas, y actividades de control y sanción, podrán encar-

gar a otro ente local o al Gobierno de Navarra la realización de las gestiones vinculadas a estas competencias.

Artículo 9. El Consejo Navarro de la Vivienda.

1. El Consejo Navarro de la Vivienda es el organismo de carácter consultivo y asesor del Gobierno de Navarra en materia de vivienda, adscrito al Departamento de Vivienda, y le corresponde:

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

b) Elaborar los informes y los dictámenes que le solicite el Departamento de Vivienda sobre los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda, así como de los Planes Forales de Vivienda.

c) Cualquiera otra función que le sea atribuida por la normativa vigente.

2. Los proyectos de disposición general en materia de vivienda tendrán que ser sometidos a audiencia pública de las entidades representadas en el Consejo Navarro de la Vivienda.

3. La composición y el funcionamiento del Consejo Navarro de la Vivienda tiene que ser determinado por el Gobierno Foral a propuesta del Departamento de Vivienda. En el mismo estarán representados: el Parlamento de Navarra, el Gobierno de Navarra y la Administración Local, los consumidores y usuarios, el Consejo de la Juventud de Navarra, los agentes económicos y sociales, las entidades vecinales, los colectivos profesionales de arquitectos, arquitectos técnicos o aparejadores, ingenieros industriales, entre otros; y las organizaciones sin ánimo de lucro que se dediquen de forma principal a la promoción del derecho a la vivienda de colectivos desfavorecidos.

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

5. La Presidencia del Consejo Navarro de la Vivienda recaerá en el titular del Departamento de Vivienda.

TÍTULO II

De la planificación territorial y la programación en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 10. Concepto.

1. La planificación y la programación de vivienda se dirigen a la determinación de los contenidos

sociales del uso residencial del suelo en el marco del planeamiento territorial general y parcial existente, identificando y preservando los intereses generales relacionados con la vivienda y buscando el desarrollo sostenible económico, ambiental y social, para corregir los desequilibrios que el mercado produce al implantar usos sobre el territorio y para mejorar la calidad de vida del conjunto de la población.

2. La planificación y programación de vivienda puede ser elaborada por el Gobierno de Navarra, mediante el Departamento de Vivienda, o por los entes locales, previa concertación con el mencionado Departamento.

Artículo 11. Instrumentos de planificación y de programación de vivienda.

1. Los instrumentos de planificación y de programación de vivienda tienen que concretar, dentro del ámbito que les corresponda, la aplicación del objeto y finalidades de esta Ley Foral, mediante el establecimiento de directrices, objetivos temporales, propuestas operativas, indicadores de control, umbrales de sostenibilidad, recomendaciones y normas de aplicación directa.

2. Los instrumentos de planificación y programación de vivienda establecidos por esta Ley Foral son los siguientes:

a) El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra.

b) Los planes sectoriales de incidencia supra-municipal de vivienda.

c) Los planes locales de vivienda.

3. La inobservancia de las previsiones de los planes y programas referidos en el apartado anterior, con el requerimiento y la declaración de incumplimiento previos de acuerdo con la legislación local aplicable, posibilita que el Departamento de Vivienda del Gobierno de Navarra se pueda subrogar, adoptando las medidas necesarias para el cumplimiento de la obligación, en sustitución de los entes locales.

Artículo 12. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra.

1. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra constituye el marco orientador para la aplicación en todo el territorio de la Comunidad Foral de las políticas previstas en esta Ley Foral y debe desempeñar las previsiones contenidas en los Planes de Ordenación del Territorio y ser coherente con la Estrategia Territorial de Navarra.

2. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra tiene que contener una estimación de las necesidades, déficits y desequilibrios en materia de vivienda. En este sentido, el Plan Territorial de Vivienda incluirá, entre otros, los siguientes análisis:

a) Cuantificación del suelo residencial susceptible de nuevos desarrollos.

b) Cuantificación del suelo residencial creado durante los últimos diez años.

c) Cuantificación de las viviendas con protección pública existentes, identificación de su tipología y determinación de su situación sobre el territorio.

d) Cuantificación de las diversas modalidades de uso de las viviendas: principal, secundaria y vacía, y de sus respectivas evoluciones previsibles.

e) Cuantificación de los suelos y edificios de administraciones o empresas públicas desocupadas y susceptibles de ser destinados a vivienda vinculada a políticas de vivienda social.

f) Análisis de los datos demográficos básicos relacionados con la vivienda, especialmente con referencia a los colectivos vulnerables, como por ejemplo jóvenes mayores de edad empadronados con sus padres, mujeres maltratadas, personas mayores, familias monoparentales, inmigrantes, personas sin techo, entre otros.

g) Análisis de los datos sobre el estado del parque edificado y de las necesidades de mantenimiento, mejora o sustitución, con atención especial a las situaciones y procesos de infravivienda.

3. En relación con estos análisis, el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra incluirá, entre otras, las siguientes previsiones:

a) Fijación de las necesidades de techo de los diversos tipos de vivienda destinadas a políticas sociales.

b) Fijación de las necesidades de techo de vivienda con protección pública.

c) Determinación de las necesidades de vivienda dotacional pública.

d) Especificación de los criterios para hacer el seguimiento en la aplicación del Plan y para su modificación y revisión.

4. Además de las reservas de suelo establecidas como mínimas por la legislación urbanística, el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra puede establecer reservas de suelo más amplias con destino a las viviendas indicadas en el párrafo

b del punto 3, en ámbitos de uno o más municipios, y puede incidir en su reparto entre éstos, de forma equilibrada y no segregada, en concertación con los respectivos ayuntamientos afectados.

5. El Departamento de Vivienda tiene que elaborar el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra con la colaboración del resto de Departamentos del Gobierno de Navarra con competencias relacionadas. El procedimiento de elaboración contará con la participación de la ciudadanía y los entes locales, en orden a conocer y ponderar los intereses privados y públicos relacionados. La aprobación inicial es competencia del Departamento de Vivienda. Corresponde al Gobierno, oído el Consejo Navarro de la Vivienda y recibido dictamen del Consejo Económico y Social, la aprobación provisional del Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra. Una vez aprobado provisionalmente el Plan por el Consejo de Gobierno, lo remitirá al Parlamento para su aprobación.

6. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra determinará actuaciones para ser directamente ejecutadas o para ser desarrolladas mediante planeamiento urbanístico.

7. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra puede ser objeto de concreción y desarrollo parcial mediante Planes específicos, según se determine en el propio Plan.

8. El Gobierno de Navarra establecerá una línea de financiación específica para atender la elaboración y los requerimientos con carga económica del Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra que se plasmará en una memoria económica que acompañará al Plan.

9. El Gobierno de Navarra establecerá el número de viviendas con protección pública a promover directamente por la Administración autonómica, en el marco del Plan Territorial Sectorial de Viviendas de Navarra.

Artículo 13. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal de Vivienda.

1. El Departamento de Vivienda del Gobierno de Navarra –mediante Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal específicos de vivienda– puede programar actuaciones en materia de gestión residencial del suelo y de vivienda, que afecten a intereses supramunicipales, a falta de Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra y siempre y cuando no exista una previa concertación a nivel local. Las operaciones objeto de programación se tienen que prever para un tiempo determinado y se procurará formalizar convenios con los entes locales correspondientes.

2. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra puede adquirir terrenos, en cualquier clase de suelo, de conformidad con lo que prevé la legislación urbanística.

3. El Gobierno de Navarra establecerá una línea de financiación específica para atender la elaboración y los requerimientos con carga económica de los programas supramunicipales específicos de vivienda.

Artículo 14. Los Planes Locales de Vivienda.

1. Para concertar políticas de vivienda con la Administración de la Comunidad Foral de Navarra que comporten aportación de recursos económicos por parte de esta, los municipios tendrán que aprobar un Plan Local de Vivienda, siendo preceptivo en municipios de más de 10.000 habitantes.

2. Los planes locales de vivienda determinan las propuestas y compromisos municipales en política de vivienda y constituyen la propuesta marco para concertar políticas de viviendas con la Administración de la Comunidad Foral.

3. Los planes locales de vivienda tendrán que contener un apartado de análisis y diagnóstico de la situación de la vivienda en el municipio; un apartado de objetivos a alcanzar y de programas y estrategias de actuación; y un apartado de evaluación económica financiera de estas actuaciones. El horizonte temporal de los planes locales de vivienda será de seis años, sin perjuicio de la posibilidad de ampliar el análisis y plantear actuaciones a más largo plazo. Transcurrido el periodo de seis años, se deberá proceder a la revisión del Plan Local.

3.1. En el apartado de análisis y diagnóstico, los planes locales de vivienda deben, al menos, contener:

a) Previsiones demográficas y de necesidades de vivienda, con identificación de los segmentos de población con dificultades de acceso o precariedad en la tenencia.

b) Análisis de la situación de los sin techo.

c) Análisis del potencial de oferta de viviendas dirigidas a políticas sociales.

d) Análisis del potencial de oferta de viviendas, con determinación de la cantidad, modalidades, régimen de acceso e iniciativa pública o privada de las reservas de techo para vivienda con protección pública, así como propuesta de concreción o aumento de las reservas.

e) Análisis de las situaciones de infravivienda y de los edificios de viviendas y viviendas que no

cumplen las condiciones de calidad definidas en esta Ley Foral.

f) Evaluación de las necesidades de terrenos con destino al sistema urbanístico de vivienda dotacional público previsto en la legislación urbanística.

g) Análisis de las situaciones de vivienda vacía existentes en el municipio.

3.2. En el apartado de objetivos y de programas y estrategias de actuación, los planes locales de vivienda tienen que contemplar:

a) Las líneas de actuación no vinculadas a políticas de suelo pero sí a la calidad del parque construido y a la rehabilitación, a la utilización y a la ocupación del parque de viviendas existente.

b) Las ayudas dirigidas a grupos de población con especiales dificultades de alojamiento, para luchar contra la exclusión social.

c) Las posibilidades de utilización de los diferentes instrumentos para política de suelo y vivienda previstos en la legislación urbanística, con especial referencia a la utilización de los instrumentos de intervención sobre la edificación y el uso del suelo, el uso del derecho del tanteo y retracto y a la utilización y gestión del patrimonio público de suelo y vivienda.

3.3. En el apartado de evaluación económico-financiera, los planes locales de vivienda tendrán que prever:

a) Los mecanismos que permitan articular la gestión del Plan, analizando tanto la financiación pública como la privada disponibles. En cuanto a la financiación pública, se tendrán que proponer los compromisos financieros que requieren concierto con la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

b) Los mecanismos de seguimiento y evaluación del despliegue del Plan y establecimiento de indicadores de calidad de la gestión.

5. La tramitación y aprobación de los planes locales de vivienda se acomodarán a lo que se dispone en la legislación de Régimen Local respecto de los regímenes de funcionamiento y de adopción de acuerdos. La tramitación tendrá que incluir un periodo de exposición pública y articulará mecanismos de participación ciudadana. La aprobación corresponderá al Pleno del Ayuntamiento.

6. Para concertar políticas de vivienda con el Gobierno de Navarra, el Ayuntamiento tendrá que comunicar el acuerdo de aprobación del Plan

Local de Vivienda y su contenido al Departamento de Vivienda. Este podrá requerir al Ayuntamiento, de forma motivada, la ampliación de la documentación aportada o la modificación del Plan en base al cumplimiento de la legalidad, a las disponibilidades presupuestarias y a la protección de intereses supramunicipales.

7. El Gobierno de Navarra establecerá una línea de financiación específica para atender situaciones de dificultad justificada por los municipios para la elaboración, modificación y renovación de su Plan Local de Vivienda.

CAPÍTULO II

La vivienda en el planeamiento urbanístico.

Artículo 15. Directrices del planeamiento urbanístico respecto de las viviendas.

1. El planeamiento urbanístico debe ser coherente con las determinaciones de la planificación y programación en materia de vivienda.

2. En la calificación del suelo como residencial tienen que aplicarse los principios de respeto al medio ambiente y de integración de la vivienda en el entorno en materias como las siguientes:

a) La elección de los emplazamientos y la ordenación tienen que tener en consideración las condiciones geográficas y climáticas que pueden influir en el ahorro energético y el mejor mantenimiento de las futuras viviendas.

b) La fijación de las condiciones de edificación tiene que estar fundamentada en la consideración de las tipologías de vivienda que esté previsto generar con la nueva ordenación.

c) La situación y dimensión de las parcelas edificables tiene que hacerse en continuidad con el tejido urbano existente y evitar la dispersión en el territorio y la exclusión social que determinadas ordenaciones pueden generar.

d) En orden a garantizar el derecho en la ciudad, se debe velar por que todos los habitantes gocen de condiciones de vida urbana y de hábitat que favorezcan la cohesión social, y asegurar a cada núcleo la coexistencia del uso residencial con otros usos y la diversidad de tipologías de vivienda.

e) La ordenación, como criterio general, debe procurar evitar el desarrollo de ámbitos o sectores residenciales que se configuren como urbanizaciones con elementos que las cierren.

Artículo 16. El destino del suelo a vivienda con protección pública.

1. Corresponde a los planes urbanísticos establecer el destino del suelo a vivienda con protección pública, mediante la determinación de reservas y la calificación del suelo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

2. La localización de las reservas para vivienda con protección pública previstas en la legislación urbanística, como regla general, debe ser uniforme para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. Si, excepcionalmente, se modifica el reparto uniforme, se deberá justificar esta decisión en el plan urbanístico correspondiente, explicitar las razones que la motivan y fundamentar la inexistencia de concentración excesiva de dicho tipo de vivienda y la no generación de segregación espacial. Se procurará siempre la coexistencia de la vivienda con protección pública y la vivienda libre en el territorio.

3. La calificación urbanística del suelo puede prever el destino total o parcial de la edificación a vivienda con protección pública. La calificación que establezca en el destino total o parcial a vivienda con protección pública en suelo urbano consolidado es de aplicación tanto a las nuevas construcciones como a los casos de gran rehabilitación de las edificaciones existentes.

4. La facultad del punto anterior respetará el régimen jurídico de las viviendas preexistentes en los casos en que el derribo de un edificio sea debido a una operación de sustitución con realojamiento de los mismos residentes.

5. Los Planes Generales Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el 70 por ciento de la nueva capacidad residencial o de gran rehabilitación, prevista para un período de al menos ocho años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. No obstante lo anterior, cuando se justifique que una actuación de urbanización en algún municipio de la Comunidad Foral de Navarra, exceptuando los pertenecientes a la Comarca de Pamplona, es objetivamente inviable, el anterior porcentaje se podrá reducir hasta el 50 por ciento de la nueva capacidad residencial o de gran rehabilitación.

5. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Navarra puede establecer, para ámbitos territoriales concretos, municipales o supramunicipales, criterios cuantitativos superiores para determinar las reservas de techo con destino a vivienda con protección pública.

Artículo 17. las viviendas dotacionales.

1. El planeamiento urbanístico general tiene que calificar terrenos y prever reservas en los sectores de planeamiento urbanístico derivado con destino al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas previsto en la legislación urbanística, para satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de acogida, de asistencia residencial o de emancipación.

2. El sistema de vivienda dotacional pública requiere la titularidad pública del suelo, sin perjuicio de la utilización, para la construcción y explotación de las viviendas dotacionales, de las formas de gestión previstas en la legislación aplicable. La obtención del suelo con este destino se produce por cesión gratuita, por expropiación forzosa o por cesión onerosa por acuerdo con la propiedad, constituyendo en este caso un derecho de superficie o derecho análogo en favor del cedente para la construcción y explotación de las viviendas dotacionales por un plazo máximo de cincuenta años.

Artículo 18. informe preceptivo del Departamento competente en materia de vivienda.

1. Simultáneamente al trámite de información pública de un Plan urbanístico cuyas determinaciones afecten el uso residencial, habrá que solicitar informe al Departamento de Vivienda del Gobierno de Navarra, que velará por su adecuación a las determinaciones aplicables en materia de vivienda.

2. El informe se tiene que emitir en el plazo de un mes. Transcurrido el plazo sin haber sido emitido el informe, se considerará favorable.

TÍTULO III**De la calidad del parque inmobiliario de viviendas****CAPÍTULO I****Calidad del parque inmobiliario y requisitos exigibles a las viviendas**

Artículo 19. Calidad del parque inmobiliario.

1. Se entiende por calidad de una vivienda el conjunto de características y prestaciones que debe reunir para cumplir eficientemente su función social, adaptadas a los estándares de seguridad y confort adecuados a cada momento.

2. Las nuevas viviendas que se construyan en Navarra resultantes de obra nueva, de reconversión de antigua edificación o de obras de gran rehabilitación, tendrán que cumplir los requisitos

de calidad relativos a funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad; y se tendrán que integrar en edificios que cumplan los requisitos de solidez estructural, seguridad, accesibilidad, sostenibilidad e integración en el entorno urbano, tal y como los definen la legislación de ordenación de la edificación, los códigos técnicos y la presente Ley Foral. Todos estos requisitos podrán ser concretados reglamentariamente mediante una actualización de la normativa de mínimos de habitabilidad de Navarra.

3. Todas las viviendas a que se refiere el apartado anterior, situadas en edificios que estén obligados a la instalación de ascensor, tendrán que cumplir las condiciones de accesibilidad y de movilidad interior que se determinen mediante normativa de mínimos de habitabilidad de Navarra con el fin de facilitar el desplazamiento en su interior a personas con movilidad reducida y disminución sensorial.

4. También, mediante la normativa de mínimos de habitabilidad, se determinarán los niveles exigibles al parque de viviendas existente y el proceso gradual que tendrá que seguir este parque para ir adaptando los requisitos de calidad originarios a las nuevas exigencias tecnológicas y de confort que la sociedad demanda.

5. Los entes locales podrán aprobar normas de calidad más exigentes que las recogidas en la normativa de mínimos de habitabilidad a que se refieren los apartados anteriores.

6. Además de las reglamentaciones indicadas en los apartados anteriores, y para conseguir unos niveles elevados de calidad del parque inmobiliario residencial, el Departamento de Vivienda promoverá las acciones siguientes:

a) Adoptará medidas tendentes a fomentar la profesionalidad y transparencia del sector.

b) Fomentará la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.

c) Difundirá la información que fomente la calidad en los procesos, mediante guías complementarias a la normativa, y con bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.

d) Establecerá un sistema de evaluación y de distintivo de los edificios de vivienda que podrá ser reconocido oficialmente.

e) Establecerá unos programas de inspección técnica de los edificios de vivienda sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente.

Artículo 20. Cohesión social, sostenibilidad, ecoeficiencia e innovación.

1. En todo el proceso de la edificación, conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial, deberá tenderse a garantizar la cohesión social, la ecoeficiencia, la optimización de los recursos disponibles, la innovación arquitectónica y la fijación de criterios de género, mediante:

a) La promoción y el fomento de la construcción de nuevos modelos de vivienda, adecuados a la variable y diversa composición de las unidades familiares o de convivencia y a las necesidades de grupos específicos de población.

b) La preservación del medio ambiente, mediante un adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados y la prevención de emisiones y contaminación, así como el resto de medidas de ecoeficiencia que se prevean en la legislación y reglamentos que sean de aplicación.

c) La aplicación de las medidas arquitectónicas y tecnológicas, viables económica y socialmente, que aseguren el ahorro de recursos naturales, agua, materiales y energía, que faciliten la reducción y gestión de los residuos y fomenten la eficiencia energética de los edificios.

d) La innovación en la concepción y diseño de la vivienda, en términos de flexibilidad en la utilización de los elementos, que facilite el trabajo doméstico, permitiendo futuras transformaciones en el interior de la vivienda para responder a variaciones en la estructura familiar, y en términos de perfeccionamiento que faciliten la introducción de nuevas tecnologías.

2. Estos objetivos se irán incorporando de forma progresiva a los requisitos de calidad exigibles a las viviendas y a los edificios, regulados en la normativa de mínimos de habitabilidad, en los términos contemplados en el artículo anterior.

Artículo 21. La Agencia de Calidad, Sostenibilidad e Innovación.

1. Para garantizar un desarrollo eficiente de los planteamientos recogidos en los artículos anteriores, el Gobierno de Navarra creará la Agencia Navarra de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda, como órgano de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuesta al Gobierno de Navarra en las materias indicadas, y con funciones eminentemente técnicas de mejora de la calidad arquitectónica relacionada con la vivienda y los diversos elementos materiales que la componen.

2. Esta Agencia velará especialmente por incrementar el nivel de calidad de los proyectos de construcción y rehabilitación de viviendas, y de los visados de los colegios profesionales, como garantes de que todos los proyectos cumplan con el incremento de los mínimos de habitabilidad exigidos en Navarra.

Artículo 22. Libro del Edificio.

1. El Libro del Edificio es el instrumento de información de la vida del edificio que recoge, en concreto, los aspectos siguientes:

a) características del edificio y de sus instalaciones y servicios comunes, otros elementos y materiales, así como las cualidades y garantías;

b) agentes responsables del proceso de la edificación y de la calidad del edificio;

c) autorizaciones administrativas de uso u ocupación y condiciones de los suministros e instalaciones permitidos;

d) instrucciones de conservación o mantenimiento y exigencias técnicas, ajustadas a la normativa

e) limitaciones del uso, riesgos, necesidades de seguro y responsabilidades.

2. El modelo y el contenido del Libro del Edificio, sin perjuicio de los mínimos establecidos en esta Ley Foral, se establecerán reglamentariamente. El libro se estructurará en apartados abiertos en los que se clasificará, inscribirá y archivará toda la documentación gráfica y escrita del edificio, desde el proyecto de las obras hasta el final de la vida útil de la edificación y, como mínimo, la siguiente:

a) documentación básica de identificación del edificio y régimen legal, así como las sucesivas modificaciones;

b) documentación final de la obra ejecutada, así como de las sucesivas obras de reforma o cambio de uso que se ejecuten;

c) documentación relativa a la conservación, uso y mantenimiento, la que genere su gestión y los controles técnicos periódicos a los que esté obligado;

d) documentación relativa a la relación de propietarios durante toda la vida útil del edificio, distinguiendo en cuanto a su uso vivienda principal, vivienda secundaria y vivienda vacía.

3. El promotor tiene que entregar el Libro del Edificio al adquirente cuando se trate de un único propietario. En posteriores transmisiones debe

entregarse siempre al nuevo adquirente. En el caso de una comunidad de propietarios, se debe entregar a la Presidencia, el cual hará saber a los propietarios que tienen el libro a su disposición.

4. Una copia del Libro del Edificio también deberá ser entregada al Registro de la Propiedad por parte del promotor o del propietario del edificio

5. En el caso de viviendas existentes que no dispongan de Libro del Edificio, será exigible en los supuestos y con el contenido que reglamentariamente se determine.

Artículo 23. La inspección técnica de los edificios de vivienda.

1. Aparte de las prescripciones establecidas en los artículos anteriores en relación con el control de calidad de las viviendas, la adecuación de los edificios de viviendas de Navarra a los niveles de calidad, sostenibilidad e innovación exigibles en cada momento se acreditará mediante inspecciones técnicas que promoverá el Departamento de Vivienda, en coordinación con los entes locales.

2. La inspección técnica de un edificio será obligatoria cuando así lo determine el programa de inspecciones del Gobierno de Navarra, o cuando lo propongan programas u ordenanzas locales, y siempre en el caso de que el edificio o las viviendas del edificio se tengan que acoger a programas públicos de fomento de la rehabilitación.

3. Las inspecciones técnicas de los edificios de viviendas tendrán que tener unos contenidos y una vigencia que se determinarán reglamentariamente.

4. Para acreditar el estado del edificio se exigirá un informe firmado por técnico competente. El Gobierno de Navarra y los Ayuntamientos podrán convenir las tareas de control periódico de los edificios con los colegios o asociaciones profesionales vinculadas a la edificación.

5. Los informes de inspección, visados por el colegio profesional correspondiente, se entregarán a la Administración para que esta certifique si el edificio es "Apto" o "no Apto" para el uso de vivienda.

6. Las carencias respecto a las condiciones exigibles comportarán el establecimiento de medidas correctoras que pueden llegar, en situaciones extremas de falta de seguridad para las personas, al desalojo y clausura.

7. Las actuaciones previstas en los apartados anteriores se efectuarán sin perjuicio de los demás controles que se tengan que realizar en una vivienda en materia de seguridad industrial.

8. El Gobierno de Navarra en sus Planes y programas de viviendas preverá líneas de ayuda excepcionales para propietarios de edificios de viviendas que tengan dificultades importantes para poder soportar el coste de las inspecciones técnicas obligatorias.

CAPÍTULO II

Conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial

Sección 1.^a

Disposiciones generales

Artículo 24. La conservación y rehabilitación como instrumento para garantizar el derecho a la vivienda.

1. El fomento de la conservación y rehabilitación del patrimonio inmobiliario residencial es objeto de la actuación prioritaria del Gobierno de Navarra y los entes locales para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

2. Se entiende por rehabilitación el conjunto de obras de carácter general que, sin modificar la configuración arquitectónica global del edificio, mejoran su calidad a partir de las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética.

3. Se entiende por gran rehabilitación el conjunto de obras que excluyen únicamente el derribo de fachadas, o constituyen una actuación global en todo el edificio que afecta la estructura o su uso general.

Artículo 25. El deber de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

1. Los propietarios de los inmuebles cuyo uso principal sea residencial tienen que conservarlos y rehabilitarlos de manera que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con lo que prevé esta Ley Foral y la normativa vigente en materia de ordenación de la edificación, patrimonio cultural y arquitectónico, protección del medio ambiente, paisaje y urbanismo.

2. En el marco de esta Ley Foral, el alcance del deber de conservación y rehabilitación de las viviendas puede ser objeto de concreción mediante:

a) las normas reglamentarias dictadas por el Gobierno de Navarra, reguladoras de la calidad y en especial de las condiciones objetivas de habitabilidad de los inmuebles ya construidos;

b) los planes de vivienda y programas de conservación y rehabilitación de viviendas que apruebe el Gobierno Foral;

c) los instrumentos de planificación territorial de la vivienda;

d) el planeamiento territorial y urbanístico que establezca las condiciones de uso y edificación y las de mejora, conservación y rehabilitación del edificio;

e) las normas y ordenanzas municipales.

3. Para que los propietarios puedan cumplir con el deber de conservación, los ocupantes estarán obligados a facilitarles información sobre el estado de la vivienda y la forma de utilización y de mantenimiento cuando se le requieran.

4. Las obras en edificios existentes de uso residencial, en los que sea exigible proyecto técnico o dirección técnica para obtener licencia, no se pueden autorizar si no se prevé que, una vez ejecutadas, el inmueble cumplirá las condiciones de calidad previstas en esta Ley Foral.

5. Para asegurar el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, se arbitrarán las medidas de fomento y de intervención administrativa que se recogen en las secciones siguientes, así como, en su caso, las medidas sancionadoras previstas en la presente Ley Foral.

6. El deber de conservación y rehabilitación se entenderá cumplido por parte del propietario si este dispone del certificado vigente de aptitud, previsto en esta Ley Foral.

Artículo 26. La expropiación u ocupación temporal de elementos comunes o privativos en edificios en régimen de propiedad horizontal, en el cumplimiento de deberes legales.

1. Cuando las obras, instalaciones o implantación de usos que es preciso llevar a cabo en inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, para dar cumplimiento al deber de conservación y rehabilitación, precisen la expropiación u ocupación temporal de elementos privativos o comunes de uso privativo, los interesados podrán instar de la Administración competente el inicio de expediente a tales efectos.

2. El proyecto que incluya la previsión expropiatoria tendrá que contener un informe técnico y una memoria que acrediten y concreten esta necesidad de ocupación, definitiva o temporal. Su aprobación llevará implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados, y la tramitación del expediente se ajustará al procedimiento previsto en las legislaciones urbanísticas y de expropiación forzosa.

Sección 2.^a Fomento de la conservación y de la rehabilitación

Artículo 27. Planes de fomento de la rehabilitación.

1. En los planes de vivienda, el Gobierno de Navarra deberá incluir programas o medidas específicas dirigidas a fomentar la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas, como subvenciones directas, ventajas fiscales o actuaciones convenidas con propietarios e inquilinos.

2. El Programa de Rehabilitación de Viviendas de Navarra, a desarrollar por el Departamento de Vivienda, es el instrumento vertebrador de las políticas dirigidas a la conservación y rehabilitación del parque de viviendas existente y tiene que prever el sistema y el calendario para su revisión y puesta al día. Opcionalmente, este Programa se podrá integrar como parte de los instrumentos de planeamiento sectorial previstos en esta Ley Foral.

Artículo 28. Declaración de áreas de conservación y rehabilitación.

1. Los municipios de la Comunidad Foral de Navarra, para promover la rehabilitación de inmuebles, podrán delimitar áreas de conservación y rehabilitación preferente, previo trámite de información pública y audiencia a los entes públicos afectados. La documentación de la delimitación incluirá:

a) una memoria explicativa y justificativa que tendrá que incorporar los datos urbanísticos del área y una explicación sobre la estructura social y las condiciones de ocupación de los inmuebles;

b) planes de información y de delimitación del área;

c) relación de las propiedades afectadas, de acuerdo con la información que resulte del catastro y del Registro de la Propiedad.

2. La declaración de área de conservación y rehabilitación preferente lleva implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación y de imposición de servidumbres o de ocupación temporal de los terrenos, siempre y cuando las necesidades, medios económico-financieros con que se cuente, la colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias concurrentes justifiquen la conveniencia del mecanismo expropiatorio.

3. El acuerdo de declaración tendrá que establecer, expresamente, los derechos y deberes de

los propietarios y ocupantes legales y las habilitaciones de las administraciones públicas, en el marco de lo que prevé el artículo siguiente.

4. La delimitación de área de conservación y rehabilitación preferente que afecte a más de un término municipal podrá ser promovida por los municipios interesados o por la Administración autonómica, previa consulta a los municipios. La tramitación en estos casos será llevada a cabo por los correspondientes órganos urbanísticos de Administración de la Comunidad Foral, de acuerdo con las directrices del Gobierno de Navarra y siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

5. El Gobierno de Navarra, en defecto de actuación del ente o los entes locales afectados, podrá aprobar la delimitación del área y subrogarse en los cometidos municipales indicados en el presente artículo.

Artículo 29. Alcance de la declaración.

La declaración de área de conservación y rehabilitación puede comportar:

a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas, que especifiquen justificadamente el deber de conservación y rehabilitación en relación a todos o a algunos inmuebles concretos incluidos en el área delimitada.

b) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el área. En el supuesto de que el coste de las obras supere el límite del deber imputable a los propietarios, el Gobierno de Navarra o los entes locales sufragarán la parte de exceso.

c) La aplicación del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

d) La creación de un órgano administrativo o ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación, movilice los sectores concernidos y asesore y proteja los derechos de los ocupantes legales de los inmuebles residenciales.

e) La suscripción de convenios de rehabilitación que pueden acompañarse de la dotación de un fondo económico específico.

f) La obligación de incorporar al mercado inmobiliario los inmuebles desocupados en un plazo concreto.

Sección 3.^a

Medidas de intervención administrativa

Artículo 30. Órdenes de ejecución.

1. El Gobierno de Navarra y los entes locales, para hacer cumplir los deberes establecidos en este título, pueden ordenar la ejecución de obras y los cambios, reparaciones, adecuaciones o cese de uso que sean necesarios. Las órdenes de ejecución tienen que ser motivadas y es preciso concretar los defectos a subsanar por el destinatario.

2. Las órdenes de ejecución se tienen que ajustar a lo que se prevé en esta Ley Foral con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa y con audiencia de las personas interesadas.

3. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución habilita a la Administración para adoptar cualquiera de las medidas de ejecución forzosa siguientes, sin perjuicio de lo que se prevé en los siguientes artículos:

a) la ejecución subsidiaria previa valoración por la Administración del coste de las actuaciones de ejecución. El importe de la valoración se podrá liquidar provisionalmente a reserva de liquidación definitiva.

b) la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos esta Ley Foral.

Artículo 31. Convenios de rehabilitación.

1. Las medidas de intervención administrativa dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, así como las declaraciones de áreas de conservación y rehabilitación preferente, darán lugar a un convenio de rehabilitación entre la Administración y las personas interesadas en el procedimiento.

2. El convenio tiene que incluir el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación a ejecutar, especificando si son subvencionadas, y las obligaciones concretas que asume cada una de las partes. En todo caso, la propiedad tiene que comprometerse a la ejecución inmediata de las obras dirigidas a garantizar las condiciones básicas de seguridad.

3. Los programas de rehabilitación de viviendas del Gobierno de Navarra tendrán que prever una línea específica de ayudas para atender los convenios de rehabilitación establecidos en este artículo.

4. Las ayudas que comprometa la Administración podrán comportar que la totalidad o parte del inmueble se destine a vivienda con protección pública. También es posible fijar mecanismos de

recuperación de las ayudas en el supuesto de que se produzca una transmisión onerosa del inmueble, tal y como lo determinen los programas de rehabilitación.

5. Los contenidos del convenio de rehabilitación tienen que ser condición especial de la licencia de obras correspondiente.

6. En el supuesto de que no se haya delimitado previamente un área a tales efectos, el convenio puede contener previsión de sujeción al derecho de tanteo y retracto de las transmisiones que se produzcan después de su suscripción.

7. El incumplimiento del convenio de rehabilitación dará lugar a su resolución y puede comportar la prohibición del uso residencial con carácter temporal, multas coercitivas, la ejecución subsidiaria con cargo a los obligados o la inclusión en el Registro municipal de solares sin edificar. La resolución del convenio en ningún caso supondrá dejar sin efectos el destino de las viviendas con protección pública que se hubiesen previsto.

8. Los pactos con trascendencia real se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Artículo 32. Expropiación por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

1. Una vez agotadas las vías de fomento y coercitivas previstas en este título, en los ámbitos calificados por el Plan Territorial Sectorial de Vivienda como de una fuerte y acreditada demanda residencial, la Administración competente podrá acordar la expropiación forzosa de la propiedad por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación cuando eso suponga un riesgo para la seguridad de las personas, siempre y cuando se hayan garantizado a los propietarios, que demuestren su necesidad, las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste del deber de rehabilitación de su vivienda.

2. Para el ejercicio de la potestad expropiatoria, es preciso instruir previamente el correspondiente expediente de declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad.

3. En la ejecución de las medidas previstas a los apartados anteriores, el Departamento de Vivienda del Gobierno de Navarra y las administraciones locales actuarán coordinadamente.

CAPÍTULO III

Utilización anómala de las viviendas

Artículo 33. Detección de situaciones anómalas en el uso de las viviendas.

1. Se considera utilización anómala de una vivienda o de un edificio de viviendas:

a) La desocupación permanente definida en esta Ley Foral.

b) La sobreocupación, en los términos definidos en esta Ley Foral.

2. Se considera también situación anómala la de infravivienda, tal y como se contempla en esta Ley Foral.

3. Cuando la Administración competente tenga constancia de que una vivienda o edificio de viviendas es utilizado de forma anómala, procederá a la apertura del pertinente expediente administrativo en orden a realizar los actos de instrucción necesarios para la determinación, conocimiento y comprobación de los hechos en virtud de los que tenga que dictar la resolución. El expediente se tramitará según las prescripciones recogidas en la legislación de procedimiento administrativo.

4. En la detección de las utilizaciones anómalas de las viviendas, se tendrán especialmente en cuenta:

– Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.

– Declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las administraciones públicas que tenga atribuidas las funciones de inspección en materia de vivienda y de los agentes de la autoridad en general.

– Negativa injustificada del titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Administración cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

– Anuncios publicitarios.

5. Una vez detectada la situación anómala, a efectos de comprobación, y de manera justificada, aplicando criterios de ponderación en la elección del medio probatorio, la Administración competente podrá solicitar información relativa a:

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

– Consumos anormales de agua, gas y electricidad. A tales efectos, los responsables de los registros públicos y las compañías suministradoras tendrán que facilitar los datos requeridos.

Artículo 34. Actuaciones dirigidas a evitar la desocupación permanente de las viviendas.

1. El Gobierno de Navarra, en coordinación con las administraciones locales, impulsará políticas de fomento para potenciar la incorporación al mer-

cado, preferentemente en alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas.

2. En especial se otorgarán garantías a los propietarios, dirigidas a asegurar el cobro de las rentas y la reparación de desperfectos.

3. También se establecerán políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que se encontrasen en mal estado para ser alquiladas, mediante subvenciones directas a los propietarios y oferta de subrogación de la Administración en la realización de las obras.

4. Las viviendas vacías o permanentemente desocupadas también podrán ser cedidas a la Administración Pública para que se haga cargo de su gestión en alquiler a cambio de pacto en el cobro y otras condiciones de la cesión, dentro de programas específicamente destinados a esta finalidad en los planes de vivienda.

5. La Administración puede utilizar otras medidas, entre ellas las de carácter fiscal, con el mismo objetivo de incentivar la ocupación de las viviendas y penalizar su desocupación injustificada.

6. Una vez agotadas las vías de fomento referidas en los apartados anteriores, en los ámbitos calificados por el Plan Territorial Sectorial de Vivienda y demás instrumentos de despliegue previstos en esta Ley Foral, como de una fuerte y acreditada demanda residencial, la Administración competente podrá acordar el alquiler forzoso de la vivienda, previa declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad. En el expediente de declaración se tiene que advertir que la Administración, una vez transcurridos dos años desde su notificación, puede proceder a la expropiación del usufructo de la vivienda para alquilarlo a terceros. En el expediente de justiprecio se valorará la indemnización correspondiente al derecho de usufructo temporal, teniendo también en consideración los gastos efectuados por la Administración en la gestión y las eventuales obras de mejora efectuadas en la vivienda, concretando además la forma en que la propiedad podrá recuperar el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de alquiler forzoso. El plazo de alquiler forzoso no podrá ser superior a seis años. El procedimiento se ajustará a lo previsto en las legislaciones urbanística y de expropiación forzosa.

Artículo 35. Actuaciones dirigidas a evitar la sobreocupación de las viviendas.

1. Las administraciones competentes impulsarán políticas orientadas a la erradicación de las situaciones de sobreocupación de las viviendas, actuando sobre sus responsables directos y sobre

sus causas. A tal fin aprobarán programas de inspección y velarán para evitar que las viviendas sean sobreocupadas.

2. La constatación de situaciones de sobreocupación puede comportar la imposición de las sanciones previstas en esta Ley Foral y las administraciones podrán proceder a la expropiación temporal del usufructo de las viviendas sobreocupadas para su alquiler posterior en las condiciones adecuadas, en los términos previstos en esta Ley Foral.

3. A los efectos indicados en los apartados anteriores y para poder emprender acciones correctoras de la situación, los propietarios de viviendas presuntamente sobreocupadas podrán requerir el auxilio de la Administración competente, la cual, en el correspondiente proceso de comprobación, estará facultada para obtener del padrón de habitantes la información pertinente sobre las personas empadronadas.

5. Para un mejor control de estas situaciones, se podrán establecer acuerdos de colaboración con asociaciones y colegios profesionales que actúen en el mercado inmobiliario.

6. En sus actuaciones para corregir situaciones de sobreocupación, las administraciones públicas tendrán que prever las medidas adecuadas para dar acogida a las personas afectadas, víctimas de esta circunstancia, efecto, establecerán los oportunos programas y acuerdos de cooperación y de colaboración con los servicios de atención social competentes y los servicios de mediación previstos en esta Ley Foral.

TÍTULO IV

De la protección de los consumidores y los usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario

CAPÍTULO I

De las actividades profesionales vinculadas con la vivienda

Sección 1.^a

Agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas

Artículo 36. Agentes y régimen jurídico.

Son agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas los previstos en la normativa de ordenación de la edificación y en esta Ley Foral. Los agentes están sujetos al régimen jurídico y obligaciones establecidas legal-

mente, en la normativa sectorial específica y en el contrato que origina su intervención.

Artículo 37. El promotor.

1. Es promotor de viviendas la persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, aunque sea ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación y rehabilitación de viviendas para uso propio o para su posterior transmisión, entrega o cesión a terceros por cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

a) Ejercer sobre el solar a construir o sobre el inmueble a rehabilitar la titularidad de un derecho que le faculta para la realización de las obras correspondientes.

b) Obtener las preceptivas licencias de edificación y autorizaciones administrativas, y disponer del proyecto técnico al adquirente la documentación e información exigibles, en los términos de esta Ley Foral. En caso del autopromotor, esta obligación corresponderá al constructor.

c) Suscribir los seguros y garantías establecidas legalmente. Esta obligación no será exigible en el caso del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio.

d) Suscribir póliza de seguro o aval que garantice la devolución de cantidades recibidas a cuenta del precio total convenido, aunque sean calificación de señal, reserva o cualquiera otra denominación, para el supuesto de un incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en las condiciones pactadas y, muy especialmente, cuando las obras no comiencen o acaben por cualquier causa en el plazo convenido, cuando no se obtenga cédula de habitabilidad y, en el caso de una doble venta, cuando se haya transmitido a un tercero protegido por la publicidad registral. La devolución tiene que comprender no solo la cantidad entregada a cuenta, sino también los intereses moratorios que se acrediten desde la fecha en que se cobraron las cantidades hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan corresponder al adquirente en caso de incumplimiento del vendedor.

e) En el supuesto de promociones en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa legalmente constituida, garantizar la devolución de las cantidades destinadas a la adquisición del suelo donde se tengan que emplazar las viviendas, percibidas de las personas físicas integradas en la correspondiente comunidad o sociedad.

Artículo 38. El promotor social.

1. A efectos de esta Ley Foral se consideran promotores sociales los promotores que, además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, llevan a cabo promociones de obra nueva o de rehabilitación de viviendas amparadas en los planes de vivienda, dirigidas a incrementar la oferta de vivienda con protección pública en Navarra, de forma principal, habitual, estable en el tiempo y concertada con el Gobierno de Navarra.

2. Tendrán la consideración de promotor social, en cualquier caso, los ayuntamientos, las sociedades y patronatos municipales y las cooperativas de viviendas de protección pública.

3. También tendrán esta consideración los promotores privados, cuyo objeto social y su actividad efectiva se encuentre orientada a la promoción de viviendas con protección pública destinadas a alquiler a largo plazo, o a la promoción de viviendas con protección pública de la tipología dirigida a beneficiarios con ingresos más bajos.

4. A propuesta del Departamento de Vivienda, el Gobierno de Navarra establecerá el procedimiento de homologación de los promotores sociales.

5. En el caso de los promotores de viviendas en alquiler, como mínimo, tendrán que garantizar:

a) capacidad organizativa específicamente destinada a la gestión de viviendas en alquiler,

b) capacidad económica, en forma de recursos propios, que garanticen la solvencia económica a largo plazo.

6. En el caso de promotores de viviendas por compraventa, como mínimo, tendrán que garantizar:

a) dedicación a la promoción de viviendas con protección pública recogida en sus estatutos,

b) preponderancia de la promoción de viviendas con protección pública respecto del conjunto de viviendas promovidas en los últimos veinte años.

7. Los promotores sociales convendrán con el Departamento de Vivienda las promociones de viviendas con protección pública a llevar a cabo y el sistema de financiación, y con la Empresa Pública Vinsa y Ayuntamientos, la obtención del suelo necesario.

Artículo 39. El constructor.

1. El constructor es la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el promotor el compromiso de ejecutar con medios humanos y

materiales, propios o ajenos, las obras de edificación o rehabilitación, o parte de las mismas, con sujeción al proyecto y al contrato. Las funciones de promotor y constructor pueden ser asumidas por la misma persona, física o jurídica.

2. El Gobierno de Navarra, con la finalidad de introducir criterios de transparencia en el sector y de protección al consumidor, promoverá la creación de un registro voluntario de constructores, en los términos recogidos en la presente Ley Foral. La inscripción en el registro implicará el triple compromiso del constructor en la documentación de los trabajos a realizar, la especial atención a la prevención de riesgos laborales y el establecimiento de un sistema de atención al consumidor.

3. Son obligaciones del constructor:

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de ejecución de la obra, con la finalidad de obtener la calidad exigida en el proyecto.

b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.

c) Designar el jefe de obra que asume la representación técnica del constructor en la obra y que, por su titulación o experiencia, debe tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.

d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales requeridos, según su importancia.

e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.

f) Facilitar al director de la ejecución de la obra los datos y documentos necesarios para el control de calidad.

g) Firmar el acta de replanteo de comienzo y el acta de recepción de la obra.

h) Facilitar al director de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

i) Suscribir los seguros y garantías previstas legalmente.

j) Responder directamente ante el promotor de la adecuación de la obra al proyecto y al contrato, en relación con la actuación de las personas físicas o jurídicas con las que subcontrate determinadas partes o instalaciones.

k) Suscribir las garantías previstas en la legislación vigente.

CAPÍTULO II

Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios

Artículo 40. Agentes y régimen jurídico.

A los efectos de esta Ley Foral, son agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios el administrador de fincas y el agente inmobiliario. Ambos quedan sujetos al régimen jurídico y obligaciones que se establecen en esta Ley Foral, sin perjuicio de lo que determina la normativa sectorial específica.

Artículo 41. El administrador de fincas.

1. A los efectos de esta Ley Foral y de las actividades reguladas en la misma, se considera administrador de fincas la persona física que se dedica de forma habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También podrán considerarse administradores de fincas las corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.

2. Para el ejercicio de la actividad de administrador de fincas es preciso disponer de la capacitación profesional y cumplir las condiciones legales y reglamentarias exigibles.

3. En el supuesto de que el administrador de fincas compatibilice su actividad con la prestación de servicios de transacción inmobiliaria referidas a operaciones de compraventa, permuta o cesión de bienes inmuebles, excluyendo el traspaso o arrendamiento de los bienes que administre, será considerado agente inmobiliario a los efectos de esta Ley Foral y deberá cumplir los requisitos exigidos en la misma.

Artículo 42. Obligaciones del administrador de fincas.

1. El administrador de fincas, cuando desarrolle su actividad profesional en cualquiera de los supuestos objeto de esta Ley Foral, deberá actuar con eficacia, diligencia profesional, responsabilidad y sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con independencia y especial consideración a la protección de los derechos de los consumidores, de conformidad con este título.

2. Para garantizar los derechos de los consumidores, el administrador de fincas tiene que estar cubierto por un seguro de responsabilidad civil.

Artículo 43. El agente inmobiliario.

1. A los efectos de esta Ley Foral y de las actividades reguladas en la misma, se considera como agente inmobiliario la persona física o jurídica que se dedica de forma habitual y retribuida, dentro de la Comunidad Foral de Navarra, a la prestación de servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, referidas a las operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como los derechos relativos a los mismos, incluida su constitución.

2. Para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario es preciso disponer de la capacitación profesional y cumplir las condiciones legales y reglamentarias exigibles.

3. Son requisitos para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto.

b) Estar en posesión de la capacitación profesional que se exige legalmente. En caso de tratarse de persona jurídica, será el administrador o, en su caso, los miembros del consejo de administración los obligados a poseer esta capacitación.

c) Constituir y mantener permanentemente en vigor una garantía para responder de las cantidades que el agente reciba en el ejercicio de la actividad mediadora mientras no las haya puesto a disposición de su destinatario. Para determinar el importe de la garantía se tendrá en cuenta el número de establecimientos que el agente mantenga abiertos al público. Reglamentariamente se podrán determinar las modalidades y criterios de fijación del riesgo a cubrir por esta garantía. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía podrá constituirse mediante su colegio profesional o asociación a qué pertenezca.

d) Constituir y mantener permanentemente en vigor póliza de responsabilidad civil para responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital a asegurar se determinará reglamentariamente y se tendrá en consideración el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. La póliza de seguro podrá ser individual o, en su caso, la colectiva que tenga concertada el colegio profesional o asociación a que el agente pertenezca.

4. El Gobierno de Navarra, con la finalidad de introducir criterios de transparencia en el sector y de protección al consumidor, creará un registro obligatorio de agentes inmobiliarios.

Artículo 44. Obligaciones del agente inmobiliario.

1. Son obligaciones del agente inmobiliario:

a) Llevar a cabo la transacción con diligencia profesional y responsabilidad y con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con independencia y especial consideración a la protección de los derechos de los consumidores de vivienda. En ningún caso se pueden hacer referencias o utilizar nombres que induzcan o puedan inducir a los consumidores o usuarios a errores sobre la verdadera naturaleza de la empresa, el establecimiento o el servicio que se presta.

b) Antes de iniciar una oferta de un inmueble, el agente está obligado a suscribir una nota de encargo con el propietario que le encargue la transacción, que le habilita para publicitario y ofertarlo, percibir cantidades o formalizar cualquier precontrato o contrato con terceros. No se podrán ofertar o publicitar inmuebles de terceros sin nota de encargo.

2. Los datos que tienen que constar necesariamente en la nota de encargo, con documentación acreditativa, son las siguientes:

a) Identidad del agente y número de inscripción en el Registro de homologación.

b) Identidad del propietario del inmueble o, en su caso, representación en la que actúa.

c) Plazo de duración del encargo.

d) Descripción de la operación encargada.

e) Identificación de la finca o fincas, sus datos registrales, cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier naturaleza, así como el régimen de protección de la vivienda, en su caso, y precio de la oferta. El cliente que encarga la transacción tiene que poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, cualquier otro aspecto jurídico de especial relevancia, sobre todo tener procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.

f) Retribución del agente inmobiliario, que solo podrá consistir, bien en un porcentaje del precio, bien en un importe fijo, y forma de pago. En ningún caso se puede percibir retribución por la misma operación, de las dos partes de la transacción, excepto acuerdo expreso en tal sentido.

g) Derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.

3. El agente inmobiliario, antes de suscribir cualquier documento con terceros, tendrá que verificar los datos facilitados por el propietario mandante, la titularidad del bien, sus cargas y gravámenes registrales.

4. Cada establecimiento tendrá que disponer de hojas oficiales de reclamación/denuncia y cartel anunciador de su disponibilidad.

Artículo 45. Carácter de los Registros.

1. Se podrán crear los registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda.

2. Los registros de homologación podrán ser de carácter voluntario u obligatorio y responderán a la tipología de los agentes. Los de carácter obligatorio serán registros administrativos, adscritos al Departamento de Vivienda.

3. La inscripción del agente en los registros se efectuará en los términos y según el procedimiento que reglamentariamente se apruebe. Es condición para la inscripción la acreditación de que su actividad se ajusta a los requisitos y calificaciones indicados en esta Ley foral y los demás que reglamentariamente se establezcan.

4. El reglamento de los registros de homologación concretará las condiciones y el procedimiento para la comprobación de los asentamientos, su renovación, resolución y los demás aspectos de funcionamiento.

CAPÍTULO III **Publicidad de la vivienda**

Artículo 46. La publicidad y su carácter vinculante.

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación, rehabilitación y prestación de servicios inmobiliarios, que ostenten algún derecho para la transmisión, arrendamiento o cesión de las viviendas –promotor, propietario, agente inmobiliario, administrador de fincas– tienen que sujetarse a la normativa que prohíbe la utilización de publicidad ilícita y, especialmente, a las normas reguladoras de la publicidad que se establecen en esta Ley Foral.

2. Se entiende por publicidad toda forma de comunicación dirigida a los consumidores o al público en general, con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, arrendamiento o cualquiera otra forma de cesión de viviendas a título oneroso.

3. La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se tiene que ajustar a los principios de veracidad, de manera que no silencie datos fundamentales de los objetos de la misma y no induzca o pueda inducir a error a sus destinatarios, con repercusiones económicas.

4. Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de las viviendas, a su ubicación, servicios, instalaciones, adquisición, utilización y pago, que se incluyan en la oferta, promoción o publicidad, serán exigibles ulteriormente por el comprador, aunque no figuren expresamente en el contrato de transmisión.

5. Se prohíbe expresamente la comercialización y publicidad de inmuebles por cuenta de otro, sin que previamente no se tenga la correspondiente nota de encargo.

Artículo 47. Menciones obligatorias.

En toda publicidad, el agente debe hacer constar necesariamente:

a) La localización de la vivienda.

b) El estado de la vivienda ofertada, y si se encuentra ya acabada, está en fase de construcción o simplemente proyectada, en caso de obra nueva.

c) En el caso de edificios acabados o en obras, el número de la licencia de obras y la fecha de caducidad de ésta.

d) La superficie útil, y la superficie construida en el caso de viviendas de nueva construcción. En caso de anexos, su superficie se hará constar de forma diferenciada.

e) En su caso, el número de referencia del Registro de homologación del agente.

f) El responsable de la promoción, con dirección y teléfono de contacto, en caso de obra nueva.

CAPÍTULO V **Oferta de la vivienda**

Artículo 48. Oferta para la venta.

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación, rehabilitación y prestación de servicios inmobiliarios tienen que sujetarse a las normas reguladoras de la oferta que se establecen en esta Ley Foral.

2. El interesado en adquirir una vivienda debe recibir información suficiente sobre las condiciones esenciales de lo que se le ofrece. Antes de

poder percibir cualquier cantidad a cuenta del precio final, se le deberán entregar por escrito la siguiente información mínima:

a) Identificación del agente que interviene en la transacción.

b) Identificación de la vivienda, con expresión de su superficie útil y la de sus anexos.

c) Referencia de la inscripción registral.

d) Precio total de la transmisión, con indicación de los impuestos que la gravan y que legalmente corresponden al comprador así como otros gastos inherentes al contrato que le sean imputables.

e) Si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, plazos de inicio de las obras y de entrega de la vivienda.

f) Si se trata de una oferta de vivienda con protección pública, indicación del régimen de protección y el plan de vivienda al que se encuentra acogida.

3. Cuando la cantidad a entregar a cuenta supere el uno por ciento del precio fijado para la transmisión, la información mínima indicada en el apartado anterior se complementará con la siguiente:

a) Descripción de las características esenciales de la vivienda, como materiales utilizados en la construcción; orientación principal; grado de aislamiento térmico y acústico; medidas de ahorro energético; servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte; y número de licencia de obra y condiciones generales y específicas para su concesión.

b) En caso de segundas y sucesivas transmisiones, antigüedad del edificio; estado de conservación; servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes; estado de ocupación de la vivienda.

c) Identificación registral de la finca, con referencia a sus cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier naturaleza. Si procede, cuota de participación fijada en el título de propiedad.

d) En caso de segundas y sucesivas transmisiones de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal, importe de los gastos comunitarios y de los gastos comunitarios pendientes.

e) Condiciones económicas y financieras de la transmisión: forma y plazos de pago, con referencia a si se exige o no entrada inicial; intereses que se acrediten y la forma de aplicarlos.

f) Si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, información sobre la licencia de obras y, si las obras se han acabado, copia de la licencia administrativa correspondiente.

g) Si se trata de una oferta de vivienda con protección pública, indicación de la fecha de la calificación provisional o, en su caso, definitiva y del régimen de derecho y deberes, con expresión de las limitaciones para el adquirente y usuario de la vivienda.

Artículo 49. Oferta para el arrendamiento.

1. En la oferta de un arrendamiento hay que proporcionar al destinatario información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, así como de las condiciones básicas del contrato. Esta información deberá ser entregada antes de poder recibir cualquier cantidad a cuenta.

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

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

b) El precio total de la renta, con desglose y detalle de los servicios accesorios y otras cantidades que sean asumidas por el arrendatario, identificando la periodicidad de la liquidación.

c) Plazo del arrendamiento.

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

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

CAPÍTULO VI

Transmisión y arrendamiento de la vivienda

Artículo 50. Principios contractuales en la transmisión y arrendamiento de viviendas.

1. En todo contrato de transmisión de la propiedad o de cesión de uso formalizado en el marco de una actividad empresarial o profesional, las cláusulas tienen que cumplir los requisitos siguientes:

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no se faciliten previamente o simultáneamente a la formalización del contrato.

b) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que excluye la utilización de cláusulas abusivas, según la defi-

nición recogida en la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios. Se consideran en todo caso abusivas todas las estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, establecen un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor, así como las cláusulas que vinculan el contrato sólo a la voluntad del empresario o profesional, las que significan privación de derechos básicos del consumidor y las que significan inexistencia de reciprocidad.

c) En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalece la interpretación más favorable al consumidor.

2. La transmisión de viviendas, ya estén en construcción o sean o no de nueva construcción, así como su arrendamiento, solo podrán realizarse cuando alcancen (o puedan alcanzar, en el caso de viviendas en construcción) los requerimientos exigidos en esta Ley Foral. El cumplimiento de esta prescripción se documentará mediante la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva en el caso de viviendas con protección pública.

Artículo 51. Requisitos para transmitir viviendas en construcción o recibir cantidades a cuenta.

Son requisitos previos para poder celebrar un contrato de transmisión de una vivienda en construcción, o para recibir cualquier cantidad a cuenta, los siguientes:

a) Tener licencia de edificación que describa el inmueble objeto de la transmisión.

b) Ostentar la titularidad de un derecho sobre la finca que faculte para construirla o rehabilitarla, y para transmitirla. Se debe hacer expresa indicación de las cargas y gravámenes que afecten tanto a la vivienda como a los elementos comunes del edificio del que forma parte.

c) Tener otorgadas las garantías y seguros legalmente exigibles.

d) Individualizar el crédito hipotecario para cada finca registral, en su caso.

Artículo 52. Requisitos para transmitir viviendas acabadas de nueva construcción o recibir cantidades a cuenta.

1. Son requisitos previos para poder celebrar un contrato de transmisión de una vivienda acabada de nueva construcción, o para recibir cualquier cantidad a cuenta, los siguientes:

a) Tener licencia de edificación que describa como vivienda el inmueble que es objeto de transmisión.

b) Disponer de la conexión en la red general de suministros previstos para red de forma individualizada para cada vivienda del edificio, cuando el tipo de suministro lo permita, de acuerdo con la legislación vigente.

c) Tener otorgadas las garantías y seguros legalmente exigibles.

d) Haber formalizado el Libro del Edificio correspondiente.

e) Haber sido dividido el crédito hipotecario, si procede, entre las diferentes entidades registrales del inmueble.

2. Las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, definido en esta Ley Foral, se equiparan a las de nueva construcción a los efectos de este precepto.

Artículo 53. Documentación que es preciso entregar al adquirente.

1. En los actos y contratos de transmisión de viviendas nuevas, el transmisor tiene que entregar al adquirente la documentación siguiente:

a) Plano de situación del edificio.

b) Plano de la vivienda, con especificación de la superficie útil y de la construida, con medición acreditada por técnico competente. Si hay anexos, medición diferenciada.

c) Memoria de calidades.

d) Cédula de habitabilidad, o cédula calificación definitiva en el caso de vivienda con protección pública.

e) Certificado de aptitud en el supuesto de que el edificio hubiese sido obligado a pasar la Inspección Técnica del Edificio.

f) Nota simple informativa del Registro de la Propiedad, actualizada.

g) Documentación relativa a las garantías de la vivienda, con especificación del garante, el titular de la garantía, los derechos del titular y el plazo de duración.

h) Documentación relativa a la hipoteca, si estuviese constituida.

i) Si es el caso, escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y de los estatutos que regirán la comunidad de propietarios, si ya hubiesen sido otorgados.

j) Documentación necesaria para contratar los servicios y suministros de la vivienda.

2. En los actos y contratos de transmisión de viviendas de segunda o sucesivas transmisiones, a los documentos señalados en el anterior apartado hay de añadir la certificación emitida por el secretario de la comunidad de propietarios sobre el estado de deudas de la vivienda, en caso de vivienda en régimen de propiedad horizontal. El certificado tiene que especificar si el edificio ha sido objeto de reparaciones de elementos estructurales y, en todo caso, la previsión de obras a realizar aprobadas o pendientes de aprobación. Asimismo, deberán entregarse también los últimos recibos abonados de consumo eléctrico, de agua y de gas (en el caso de que haya prestación del servicio); así como el del canon por recogida de basuras.

3. Los gastos derivados de la obtención de la documentación mencionada no correrán a cargo del adquirente de la vivienda.

TÍTULO V

De la política de protección pública de la vivienda

CAPÍTULO I

Ámbitos y formas de la actuación pública

Artículo 54. los planes de vivienda.

1. Los planes de vivienda aprobados por el Gobierno de Navarra son los instrumentos temporales que, respetando el marco de la planificación y programación regulada en el título II de esta Ley Foral, establecen lo siguiente:

a) la delimitación y la concreción del régimen de las actuaciones susceptibles de ser protegidas y los criterios de prioridad en la actuación pública, considerando como actuaciones prioritarias las dirigidas a satisfacer las necesidades de vivienda a unidades convivenciales con ingresos per cápita inferiores al SMI.

b) la financiación y las ayudas públicas a cargo del Gobierno de Navarra y la gestión de las ayudas estatales para llevar a cabo las actuaciones.

c) las garantías y condiciones para acceder a viviendas con protección pública en las diferentes modalidades y a la financiación y a las ayudas para cualquiera de las actuaciones susceptibles de ser protegidas.

d) el conjunto de medidas conexas y complementarias que permitan alcanzar los objetivos de los planes en el periodo temporal que prevén.

2. El Gobierno de Navarra está obligado a promulgar planes de vivienda de una duración míni-

ma de cuatro años, garantizando que su vigencia asegure que no existan periodos de tiempo en los que no sea de aplicación ningún plan.

Artículo 55. Actuaciones susceptibles de ser protegidas.

1. Se consideran actuaciones susceptibles de ser protegidas en materia de vivienda las que tienen como finalidad dar alojamiento a personas o unidades de convivencia con necesidades de vivienda que pueden ser, entre otras, las siguientes:

a) La compra de suelo o su urbanización, para destinarlo a vivienda protegida.

b) La promoción de nuevas viviendas con protección pública.

c) La adquisición de viviendas libres o protegidas, para uso propio o para destinarlas a alquiler.

d) La oferta y la puesta en el mercado de viviendas privadas para destinarlas a alquiler.

e) La rehabilitación de viviendas y de edificios de vivienda.

f) Otros que se determinen en los planes de vivienda.

2. Asimismo, tendrán la condición de actuaciones susceptibles de ser protegidas, la mediación social en el ámbito del alquiler y la gestión de viviendas de inserción, entre otras acciones dirigidas a evitar la exclusión social residencial.

Artículo 56. Mediación social en el alquiler de viviendas.

1. El Departamento de Vivienda establecerá un sistema de concertación público-privada para estimular a propietarios e inversionistas privados la puesta en el mercado de alquiler de viviendas dirigidas a personas y unidades de convivencia con dificultades de todo orden para acceder al mercado libre.

2. Los estímulos a los propietarios e inversionistas podrán consistir en garantías y avales para el cobro y ayudas para ponerla en condiciones de habitabilidad.

3. El sistema será gestionado por una red de mediación social subvencionada por el Gobierno de Navarra, que podrá estar integrada por administraciones públicas locales, entidades sin ánimo de lucro o agentes inmobiliarios, que se sujeten a las condiciones y al sistema de controla establecer reglamentariamente.

4. Asimismo, el Departamento de Vivienda establecerá un sistema de obtención de viviendas

privadas desocupadas para ponerlas en alquiler, mediante la cesión de estas viviendas por parte de los propietarios a la Administración Pública, a cambio de garantías de su mantenimiento y del cobro de los alquileres.

5. Cuando la vivienda previa de la persona beneficiaria sea de propiedad, se establecerán fórmulas para que pueda ser utilizada temporalmente o permanentemente por la Administración dentro de los programas de alquiler social mencionados en los apartados anteriores de este artículo.

6. Los solicitantes de viviendas obtenidas por el sistema de mediación, o por el sistema de cesión, tendrán que estar inscritos en el Registro de solicitantes de viviendas con protección pública establecido en esta Ley Foral.

7. La adjudicación de las viviendas del sistema de mediación y del sistema de cesión seguirá un procedimiento específico de baremo único para alquiler de vivienda que se regulará reglamentariamente.

Artículo 57. Viviendas de inserción.

1. El Gobierno de Navarra velará por que las entidades sin ánimo de lucro y los servicios sociales municipales que llevan a término actividades y programas de inserción social puedan disponer del volumen necesario de viviendas de inserción tal y como se definen en esta Ley Foral, para atender las necesidades de dicho tipo que se detecten en la Comunidad Foral.

2. El Departamento de Vivienda establecerá ayudas para sufragar los costes de gestión de las viviendas de inserción gestionados por entidades sin ánimo de lucro o por los servicios sociales municipales.

3. Las viviendas obtenidas por este sistema podrán ser ofrecidas a entidades sin ánimo de lucro o a los servicios sociales municipales para que las puedan utilizar como viviendas de inserción.

Artículo 58. Sistema de ayudas al pago del alquiler.

1. El Departamento de Vivienda establecerá un sistema de ayudas al pago del alquiler para personas y unidades de convivencia residentes en Navarra, que hayan estado empadronados en cualquier municipio de la Comunidad Foral de forma ininterrumpida durante los tres últimos, con ingresos por debajo de 2 veces el S.M.I., a quien el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial o dificultar un proceso de inserción social.

2. El sistema estará integrado por dos tipos de ayudas:

a) Ayudas permanentes al pago del alquiler.

b) Ayudas de urgencia al pago del alquiler en situaciones especiales.

3. Por parte del Gobierno de Navarra, a instancia del Departamento de Vivienda, se establecerán las condiciones de estas ayudas, la situación de necesidad a proteger, los requisitos de la persona beneficiaria, la cuantía o forma de establecer la prestación, el carácter y forma de la prestación, así como las causas específicas de extinción.

4. La ayuda se podrá abonar directamente a la persona beneficiaria o indirectamente a la que presta un servicio o a otra persona, cuando así se establezca reglamentariamente.

5. El pago se hará preferentemente a través de entidad financiera, que queda obligada a devolver las cantidades aportadas en exceso y en depósito a las cuentas de los beneficiarios, a partir del mes siguiente a la fecha de extinción del derecho de prestación.

6. Serán causas de extinción:

a) la muerte de la persona beneficiaria,

b) la mejora de su situación económica,

c) la desaparición de la situación de necesidad, y

d) la falsedad en la acreditación de los requisitos.

CAPÍTULO II **Solidaridad urbana**

Artículo 59. Objetivo de solidaridad urbana.

1. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda en todo el territorio de la Comunidad Foral, todos los municipios de Navarra tendrán que disponer, en un periodo de diez años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15 por ciento respecto del total de viviendas principales existentes, tal y como se han definido en esta Ley Foral. Reglamentariamente o mediante la planificación y programación de vivienda se concretarán las obligaciones derivadas de este objetivo.

2. El crecimiento del número de viviendas del punto anterior, obtenido en cada trienio mediante la nueva construcción, la rehabilitación o la adquisición, no podrá ser inferior al 25 por ciento del número de viviendas que faltan para llegar al objetivo final del 15 por ciento del total de viviendas principales.

3. Los municipios pueden mancomunarse para conseguir los objetivos fijados y procurar que la nueva aportación de viviendas con protección pública quede repartida de forma equivalente entre todos.

4. Los porcentajes indicados en el presente artículo podrán ser modificados por decreto del Gobierno de Navarra para determinados municipios, atendiendo a las circunstancias locales que ponga de relieve el Plan Territorial Sectorial de Vivienda.

Artículo 60. Definición de viviendas destinadas a políticas sociales.

A los efectos de lo que establece el artículo anterior, se consideran viviendas destinadas a políticas sociales todas las acogidas a cualquiera de las modalidades de protección previstas en esta Ley Foral, que pueden incluir, además de las viviendas con protección pública, las viviendas de titularidad pública, las viviendas dotacionales públicas, los alojamientos de acogida de personas itinerantes, las viviendas cedidas a la Administración Pública, las viviendas privadas en alquiler administradas en redes de mediación social, las viviendas privadas de alquiler en prórroga forzosa, las viviendas de empresas destinadas a sus trabajadores, y otras viviendas promovidas por operadores públicos, de precio intermedio entre la vivienda con protección pública y la vivienda del mercado libre pero que no se rigen por las reglas del mercado libre.

Artículo 61. Seguimiento y control del objetivo de solidaridad urbana.

1. Reglamentariamente se establecerá el sistema de determinación de los parques de viviendas destinadas a políticas sociales, la metodología de cuantificación y los procedimientos de control, así como el Registro Navarro de Vivienda Desocupada.

2. Los municipios obligados por el precepto anterior tendrán que elaborar un censo de las viviendas que integran sus parques de viviendas destinadas a políticas sociales, de acuerdo con la metodología que se establezca. Este censo tendrá que estar permanentemente actualizado para poder constatar el cumplimiento del mandato de solidaridad urbana.

Artículo 62. El Fondo de Solidaridad Urbana.

1. El Gobierno de Navarra creará un Fondo de Solidaridad Urbana económico específico, gestionado por el Departamento de Vivienda, para dar apoyo a los municipios que acrediten dificultades

especiales para la consecución de los objetivos fijados.

2. El Fondo de Solidaridad se alimentará también de las cantidades económicas que tendrán que aportar los Ayuntamientos que no cumplan las obligaciones trienales de construcción previstas en este capítulo, sin que en ningún caso tenga carácter compensatorio. Estas cantidades serán fijas por cada unidad de vivienda no construida y se establecerá por decreto la forma y condiciones en que tendrá que efectuarse la aportación así como su cuantía.

3. Este Fondo de Solidaridad podrá ser utilizado, subsidiariamente, para atender los gastos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, cuando el comprador final sea la Administración Pública.

CAPÍTULO III

Régimen general de la vivienda con protección pública

Artículo 63. Definición de vivienda con protección pública.

1. Tiene la consideración de vivienda con protección pública toda aquella que se sujeta a las características y condiciones fijadas en esta Ley Foral. La protección se puede extender a otros elementos diferentes de la vivienda pero que se encuentren vinculados, como garajes, anexos, trasteros y otros locales asimilados, que se regularán por disposiciones reglamentarias.

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

Artículo 64. Tipología de la vivienda con protección pública.

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

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

2. Las viviendas de protección oficial podrán calificarse en régimen de propiedad, en régimen de alquiler y en régimen de alquiler con opción a compra. Las viviendas de precio tasado deberán calificarse únicamente en régimen de propiedad.

3. Tendrán la consideración de viviendas de protección oficial aquellas que obtengan la corres-

pondiente calificación por cumplir los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para este tipo de vivienda con protección pública. El precio final de las viviendas de protección oficial por metro cuadrado útil en ningún caso superará el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha y garaje anexo. Asimismo, el precio máximo del metro cuadrado útil destinado a otros anexos no superará el 30 por ciento del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología. La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 15 por ciento.

4. Tendrán la consideración de viviendas de precio tasado aquellas que obtengan la correspondiente calificación por cumplir los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para este tipo de vivienda protegida. El precio final de las viviendas de precio tasado por metro cuadrado útil en ningún caso superará el equivalente a 1,25 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha y garaje anexo. Asimismo, el precio máximo del metro cuadrado útil destinado a otros anexos no superará el 30 por ciento del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología. La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 17,5 por ciento.

5. 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 residencias de estudiantes, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos para personas de la tercera edad, discapacitadas u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable.

6. Asimismo, podrán ser objeto de protección pública, a los efectos que se determinen, las viviendas que cumplan los requisitos que establezca el Departamento de Vivienda por razones vinculadas al uso de técnicas de construcción que supongan un menor empleo de materiales contaminantes, una mayor eficiencia energética y ahorro de recursos naturales.

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

Artículo 65. Régimen jurídico común.

1. Las viviendas calificadas como protegidas a partir de la entrada en vigor de esta Ley Foral quedan sometidas, durante todo el plazo de calificación, al régimen jurídico siguiente:

a) Tienen que destinarse a residencia habitual del propietario u ocupante, y en ningún caso se pueden destinar a segunda residencia o a otros usos incompatibles con la vivienda. El incumplimiento de esta previsión se considera un incumplimiento de la función social y, aparte de las sanciones aplicables, legitima a la Administración Pública para el ejercicio de la acción expropiatoria de inmediato.

b) No se pueden realquilar o alquilar parcialmente, excepto en el caso de ser propiedad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables precisados de tutela especial.

c) Se someten a los derechos de adquisición preferente de la Administración regulados en esta Ley Foral.

d) No pueden ser descalificadas en ningún caso por interés del propietario. La descalificación solo es posible por razones de interés público vinculadas a las necesidades de la vivienda, previamente justificadas y aprobadas por el Departamento de Vivienda.

e) No se puede gozar de su uso ni del de elementos anexos protegidos antes de haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o cesión de uso, por cualquier título.

f) Los adjudicatarios y usuarios tienen que ocuparlas efectivamente en el plazo máximo de seis meses a partir de la calificación definitiva, salvo en caso de demora superior a tres meses en la transferencia de la propiedad que resulte imputable al promotor, a la administración o a otra persona o entidad distinta del adquirente o adjudicatario. Para hacer efectiva esta obligación, la Administración puede imponer multas coercitivas reiteradas, por un importe equivalente al uno por ciento del valor de la vivienda, susceptibles de reiteración por periodos mensuales.

g) Los usuarios tienen la obligación de mantenerlas en estado de ser utilizadas para su finalidad, y deben hacer las reparaciones necesarias, en aplicación, en el caso de las viviendas alquiladas, de lo que dispone la legislación de arrendamientos urbanos.

h) Su adjudicación y transmisión tiene que sujetarse específicamente a lo previsto en el capítulo IV de este título.

2. Se considerarán nulas las transmisiones y cesiones de uso de viviendas con protección pública construidas sobre suelos destinados a esta finalidad que no hayan obtenido la calificación

definitiva. La nulidad dará lugar a una acción de rescisión por parte de la Administración.

3. No se entenderá perfeccionada la venta de una vivienda con protección pública hasta que su calificación definitiva no sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

4. En operaciones públicas de sustitución de viviendas y en actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico, se regularán por reglamento las singularidades del régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento.

Artículo 66. Plazo de calificación.

1. En la reglamentación sobre las viviendas con protección pública, el Gobierno tiene que ponderar y adecuar el plazo de su calificación y las posibilidades de descalificación a la importancia de las ayudas percibidas y al hecho de que los terrenos o los inmuebles hayan sido reservados o no por el planeamiento urbanístico para ser destinados a vivienda con protección pública. El plazo nunca podrá ser inferior a treinta y cinco años, contados a partir de la calificación definitiva.

2. Las viviendas con protección pública construidas en suelos públicos y en suelos calificados con este destino deben estar vinculadas al régimen jurídico previsto en el artículo anterior durante toda la vida útil del edificio de vivienda.

3. En operaciones públicas de sustitución de viviendas y en las actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico que impliquen derecho de realojamiento, el plazo de calificación de las viviendas con protección pública destinadas a hacer efectivo este derecho, no podrá ser superior a quince años. En el supuesto de que las viviendas afectadas sean sometidas a algún régimen de protección pública aún vigente en el momento de la operación de sustitución, la duración del plazo de calificación de las viviendas de realojamiento se ajustará a los años que aún resten de la calificación preexistente.

Artículo 67. Promoción de viviendas con protección pública.

1. La promoción de viviendas con protección pública puede llevarse a cabo, con la obtención o no de ayudas públicas, a través de la construcción, la rehabilitación, el cambio de uso, la adquisición o la constitución de derechos reales o concesión administrativa sobre bienes inmuebles con destino a vivienda. También es posible la autopromoción de vivienda con protección pública a instancia del propietario, que obtiene ayudas o financiación calificada para construir una vivienda nueva o para

rehabilitar su residencia habitual y permanente. Pueden ser promotores de viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con ánimo de lucro o sin él.

2. La promoción a iniciativa pública de viviendas con protección pública es la que llevan a cabo:

a) Las administraciones públicas y las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o que dependan de las administraciones públicas.

b) Las sociedades mercantiles, públicas, tal y como son definidas legalmente.

c) Las demás personas jurídico privadas constituidas o integradas mayoritariamente por administraciones públicas o entidades de derecho público o que financian mayoritariamente su actividad

3. La constitución y transmisión de derechos de superficie, el alquiler a largo plazo, o la concesión administrativa serán considerados instrumentos de especial interés, en el marco de esta Ley Foral, para la promoción de viviendas con protección pública sobre los suelos de titularidad pública obtenidos en cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento urbanístico o sobre los suelos públicos. Las promociones realizadas con estos instrumentos tendrán un tratamiento favorable en la política de subvenciones de los planes de vivienda.

4. La modalidad de promoción de viviendas en régimen cooperativa de cesión de derecho de uso, cuando cumplan los requisitos exigidos por la normativa para las viviendas con protección pública en régimen de alquiler, serán consideradas como éstas dentro de los planes de vivienda.

5. La promoción a iniciativa privada de viviendas con protección pública es la que llevan a término personas físicas o jurídicas diferentes de las establecidas en el apartado anterior.

6. Se pueden calificar promociones en las que coexistan diversas tipologías de viviendas con protección pública.

7. En terrenos calificados de reserva para la construcción de viviendas de protección pública, los Ayuntamientos no podrán conceder ninguna licencia de obra que no cuente con la pertinente calificación provisional.

Artículo 68. Los titulares de las viviendas con protección pública.

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, pueden ser propietarias de las viviendas

con protección pública, titulares del derecho real de superficie sobre la finca en la que se ha construido la vivienda con protección pública, o titulares de autorizaciones y concesiones, en el caso de las viviendas dotacionales en suelos de dominio público.

2. Los arrendatarios y los ocupantes por un título legítimo diferente a los previstos en el apartado anterior tendrán que ser personas físicas, excepto en el caso de administraciones públicas o entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, dedicadas al alojamiento en beneficio de colectivos vulnerables precisados de tutela especial.

3. Los beneficiarios de viviendas con protección pública tendrán que cumplir los requisitos de niveles máximos y mínimos de ingresos que en cada momento determinen los planes de vivienda.

4. Mientras no se haya amortizado el préstamo obtenido para la adquisición y, en todo caso, durante el plazo de diez años desde la adjudicación, los propietarios de viviendas con protección pública no pueden adquirir otras viviendas, aunque no se destinen a residencia habitual o permanente.

5. Se exceptúa de lo que se dispone en el párrafo anterior, la adquisición gratuita de la vivienda, ya sea como consecuencia de la aceptación de una herencia o de un acto de liberalidad de cualquier tipo.

Artículo 69. Formas de transmisión y de cesión de uso de las viviendas con protección pública.

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

2. Las transmisiones a título gratuito de la propiedad sobre viviendas protegidas, una vez transcurrido el plazo de siete años a partir de la calificación definitiva, requerirán adecuarse a lo establecido en esta Ley Foral.

3. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de permutas de viviendas protegidas.

Artículo 70. Precio máximo y condiciones de la venta de las viviendas con protección pública.

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

2. Corresponde al Gobierno de Navarra fijar el precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas y sus anejos.

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

4. El módulo no ponderado será de aplicación para la viviendas incluidas en programas de integración social o de fomento del alquiler de viviendas desocupadas y en viviendas que se hayan calificado definitivamente en régimen de arrendamiento.

5. Corresponde al Departamento de Vivienda establecer anualmente los módulos de precios máximos de venta y alquiler, que se expresarán en euros por metro cuadrado útil de vivienda. Se podrán establecer coeficientes zonales que permitan valorar diferencias de costes estimados por zonas. El precio de multiplicar el módulo por el coeficiente que corresponda determina los precios máximos de venta y alquiler por metro cuadrado útil de las viviendas protegidas y sus anejos.

6. Los módulos se actualizarán anualmente con efectos de 1 de febrero de cada año, mediante la siguiente fórmula: $M' = M \times [1 + (0,725 \times IPC + 0,275 \times ICE) : 100]$, siendo: M' = Nuevo módulo, M = Módulo anterior, IPC = Índice de Precios al Consumo de Navarra interanual correspondiente al año anterior, ICE = Valoración porcentual del índice de costes de edificación interanual correspondiente al año anterior relativos a mano de obra (33 por ciento), energía (34 por ciento) y materiales (33 por ciento).

Artículo 71. Prohibición de sobreprecio.

1. En la transmisión o cesión de uso de las viviendas con protección pública por cualquier título, queda prohibido el sobreprecio, la prima o la percepción de cualquier cantidad que altere el precio, renta o canon que corresponda, de acuerdo con las normas aplicables.

2. Se consideran nulas de pleno derecho las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en las normas aplicables. En estos casos, la transmisión debe entenderse realizada por el precio máximo normativamente permitido, sin que la validez del resto del contrato se vea afectada si se cumplen los demás requisitos para la transmisión o cesión de uso de la vivienda con protección pública. En el supuesto de que el adquirente u ocupante haya abonado cantidades indebidamente, con vulneración de la norma imperativa, tendrá derecho a reclamar el reintegro.

3. Lo que se dispone en este artículo se entiende sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda por la comisión de las infracciones previstas en de esta Ley Foral.

Artículo 72. Obligación de someter los actos y contratos a visado público.

1. Todos los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de viviendas con protección pública tienen que ser visados por el Departamento de Vivienda de forma previa al otorgamiento del documento público correspondiente, para comprobar que se ajustan a la legalidad; que los adquirentes u ocupantes cumplen los requisitos generales de acceso, en especial la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública; que contienen las cláusulas de inserción obligatoria; que establecen la duración y modalidad de la calificación; y que pactan el precio permitido de venta, renta o canon.

2. En las promociones de vivienda con protección pública para uso propio, las escrituras de declaración de obra nueva también tienen que ser visadas.

3. Para obtener visado en las segundas y sucesivas transmisiones, se tiene que acreditar que la vivienda se conserva en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con esta Ley Foral, en lo relativo del deber de conservación y rehabilitación.

4. El plazo para dictar y notificar la resolución sobre el visado será de un mes desde la entrada de la correspondiente solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el visado se entenderá concedido por silencio administrativo y, a petición del interesado, se expedirá la documentación que así lo justifique.

5. Serán nulas las transmisiones y cesiones de uso de viviendas con protección pública por cualquier título sin haber obtenido el preceptivo visado. La nulidad dará lugar a una acción de rescisión por parte de la Administración.

CAPÍTULO IV

Transmisión y adjudicación de las viviendas con protección pública

Sección 1.ª

El control público en la adjudicación de la vivienda con protección pública

Artículo 73. Principios e instrumentos de control.

1. Los principios de publicidad, transparencia, concurrencia pública, promoción de la diversidad social y lucha contra la exclusión social inspirarán la adjudicación de la vivienda con protección pública.

2. Para conseguir un uso eficiente de los recursos públicos y una adecuada gestión del parque conjunto de viviendas con protección pública, de promoción pública y privada, las administraciones públicas competentes controlarán la adjudicación y transmisión de las viviendas con protección pública mediante las fórmulas siguientes y en los términos y según los procedimientos que se detallan en esta sección:

a) El derecho de opción de compra de la Administración establecido en esta Ley Foral.

b) El deber de notificación de las transmisiones de viviendas.

c) El ejercicio del derecho de retracto por parte de la Administración.

d) La creación de un Registro de solicitantes de viviendas con protección pública.

e) La regulación del sistema de adjudicación de todas las viviendas que se promuevan a partir de la entrada en vigor de la Ley Foral.

Artículo 74. Los derechos de adquisición en favor de la Administración.

1. La calificación de una vivienda como protegida comporta la sujeción a los derechos de opción de compra y retracto establecidos en esta Ley Foral, en favor de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, mientras se encuentre vigente esta calificación, como vía de control de las transmisiones.

2. En todos los actos y contratos de transmisión de vivienda con protección pública se tendrá que hacer constar expresamente la sujeción a los derechos de adquisición preferente y dejar constancia de las notificaciones a que hacen referencia los artículos siguientes.

3. Los derechos son ejercitados por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en beneficio propio, del municipio o de los promotores públicos contemplados; también en favor de entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables precisados de tutela especial, o en favor de personas físicas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública, que se subrogarán en la posición de la Administración. En este último caso, la persona beneficiaria del derecho de adquisición será la que corresponda en el proceso de adjudicación.

cación establecido en esta Ley Foral para la adjudicación de viviendas con protección pública.

4. La contraprestación a abonar como consecuencia del ejercicio de los derechos no podrá superar en ningún caso el precio máximo de transmisión fijado normativamente. En el caso de los procedimientos de ejecución patrimonial se pagarán los intereses y las costas de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Artículo 75. Derecho de opción de compra.

1. En todos los procesos de transmisión de viviendas con protección pública la Administración de la Comunidad Foral de Navarra se reserva un derecho de opción de compra legal, como medida prioritaria en tanto en cuanto se mantengan demandantes en el Registro de solicitantes de viviendas con protección pública.

2. El ejercicio de este derecho hay que fundamentarlo en la necesidad de disponer por parte de la Administración que lo ejerza o del ente beneficiario de un parque de viviendas vinculadas con políticas sociales suficientes.

3. La Administración no ejercerá el derecho de opción de compra en caso de transmisiones gratuitas ínter vivos en favor de ascendientes y descendientes, sin perjuicio de que la vivienda continúe sometida al régimen de protección pública durante su plazo de calificación y que el nuevo titular tenga que destinarla a residencia habitual y permanente. En las mismas condiciones se exceptúan las transmisiones que se producen en procedimientos judiciales, a pesar de que los receptores de las viviendas tendrán que reunir los requisitos exigidos para ser beneficiarios de una vivienda de protección pública. En estos supuestos, será suficiente para formalizar la transmisión la notificación preceptiva contemplada en esta Ley Foral.

Artículo 76. El deber de notificación de la decisión de transmitir.

1. Un vez se haya obtenido la calificación provisional de una vivienda con protección pública, la decisión de transmitirla debe ser notificada a la sociedad pública Vinsa u organismo que la sustituya.

2. La notificación tendrá que contener, como mínimo, los siguientes requerimientos, que podrán ser concretados por el Departamento competente:

a) Identificación indubitada, tanto física como jurídica, de la promoción o del inmueble objeto de la transmisión.

b) Título que se ostenta sobre el inmueble.

c) Fórmulas jurídicas de transmisión previstas.

d) Condiciones de la transmisión.

3. En el supuesto de segundas transmisiones, se añadirán, además:

a) Cédula de habitabilidad o certificación equivalente.

b) Causa alegada para la transmisión.

c) En los supuestos previstos en el artículo anterior, identificación del adquirente y de la causa de excepción.

4. Las notificaciones referidas en el punto anterior serán tramitadas de acuerdo con las normas vigentes del procedimiento administrativo, con las especificidades recogidas en este artículo.

Artículo 77. Ejercicio del derecho de opción de compra.

1. Una vez recibida la notificación y enmendados sus eventuales defectos, el Departamento de Vivienda, previa consulta al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble objeto de transmisión, se pronunciará sobre el ejercicio del derecho de adquisición preferente. La decisión del Departamento se tendrá que producir en un marco de colaboración y coordinación con el Ayuntamiento implicado, en el cual se concretarán los intereses públicos de ambas administraciones sobre el inmueble en transmitir y las decisiones a adoptar por cada una.

2. Si en el plazo de un mes desde la notificación de la voluntad de transmisión de la vivienda al Departamento de vivienda, éste directamente o por medio de una sociedad pública no hubiese ejercido el derecho de adquisición preferente o no hubiese proporcionado un adquirente, la propiedad podrá buscarlo directamente, cumpliendo siempre con la obligación de que esté inscrito en el Registro de solicitantes.

3. En el supuesto de que, habiéndose propuesto a la propiedad la persona adjudicataria de la vivienda a transmitir, transcurran dos meses, contados desde el día después de la propuesta, sin que se haya llevado a cabo la transmisión proyectada, caducan los efectos de la notificación y la propiedad deberá cumplir nuevamente con la obligación de notificación si desea realizar la transmisión posteriormente. Si el responsable de la no transmisión fuese el adquirente, la Administración propondrá otro en el plazo indicado en el punto anterior. Al adquirente responsable le será de aplicación la prescripción recogida en esta Ley Foral.

4. El plazo de dos meses indicado en el apartado 2 se ampliará en otro mes en las segundas transmisiones de la propiedad de la vivienda de protección pública, para que la Administración pueda examinar las condiciones físicas de la vivienda y cuantas circunstancias y condiciones se consideren adecuadas para fijar el precio correspondiente y las condiciones de venta. La decisión de la Administración se comunicará al interesado, como propuesta de resolución. La aceptación de la propuesta habilitará a la Administración para proceder a la adjudicación de la vivienda en los términos legalmente procedentes y en las condiciones mencionadas en los apartados anteriores.

Artículo 78. Ejercicio del derecho de retracto.

1. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra puede ejercer el derecho de retracto en los casos de transmisiones de viviendas de protección pública efectuados con conculcación de los instrumentos de control relacionados en lo establecido en esta Ley Foral. procederá también el ejercicio del derecho de retracto en los casos siguientes:

a) Cuando, habiéndose hecho las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se hubiesen omitido cualquiera de los requisitos legales establecidos.

b) Cuando la transmisión se haya producido antes de que transcurra el plazo para el ejercicio del derecho de opción de compra.

c) Cuando la transmisión se haya hecho en condiciones diferentes de las expresadas en la notificación.

2. Al igual que en el ejercicio del derecho de opción de compra, el ejercicio del derecho de retracto se tendrá que producir en un marco de colaboración y coordinación en el cual se concretarán los intereses públicos de ambas administraciones sobre el inmueble de que se trate y las decisiones a adoptar.

3. La Administración tendrá que resolver sobre la existencia de causa suficiente para el ejercicio del derecho de retracto dentro de los treinta días siguientes a aquel en que haya tenido conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones. Dentro del plazo de un mes a contar de la determinación administrativa de la existencia de causa suficiente para el ejercicio del retracto, la Administración, una vez examinadas las condiciones físicas de la vivienda y cuantas circunstancias y condiciones se consideren adecuadas, fijará el precio correspondiente y las condiciones de

adquisición, en los términos recogidos en esta Ley Foral. La Administración comunicará al interesado su decisión e incorporará la vivienda al Registro para su adjudicación en los términos y condiciones que se aprueben, en cumplimiento y ejecución de lo que se dispone en esta Ley Foral. Será beneficiaria del retracto la persona que resulte adjudicataria, a la que corresponderá el cumplimiento de las condiciones económicas y de cualquier otro tipo establecidas para la transmisión. Entre la fecha de la resolución sobre la existencia de causa de retracto y el ejercicio efectivo del derecho, no podrán transcurrir más de tres meses.

Sección 2.^a

El registro de solicitantes de vivienda con protección pública

Artículo 79. Carácter del Registro.

1. Se crea el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública como registro administrativo, que tiene por finalidad la mejor prestación del servicio de interés general que constituye la política pública de vivienda con protección pública.

2. Para poder ser adjudicatario de una vivienda con protección pública, es requisito imprescindible estar inscrito en el Registro en la modalidad de demanda correspondiente. Únicamente se exceptúan de estos requisitos las adjudicaciones destinadas a satisfacer las situaciones de emergencia dentro de las prestaciones que corresponden a la asistencia y bienestar social.

3. Los mecanismos de funcionamiento del Registro, el sistema de gestión, los requisitos de los aspirantes para inscribirse, las causas de baja, serán determinados reglamentariamente por el Gobierno de Navarra, el cual, como criterios generales, tendrá que seguir los que se especifican en los artículos siguientes de esta Sección.

Artículo 80. Ámbito y gestión del Registro.

1. El Registro de solicitantes de viviendas con protección pública es un registro público, con alcance a todos los municipios de la Comunidad Foral de Navarra.

2. Los Ayuntamientos pueden crear sus registros de solicitantes de vivienda con protección pública, que se añadirán al que subsidiariamente cree y mantenga el Departamento de Vivienda.

3. La gestión del Registro corresponde al Departamento de Vivienda de manera coordinada con los municipios y se llevará a cabo directamente o mediante organismos públicos específicos creados a tal efecto.

4. Los municipios que por su dimensión o por falta de recursos no puedan crear o gestionar su registro de viviendas de protección pública pueden solicitar a las administraciones de ámbito territorial superior la prestación de la asistencia necesaria.

Artículo 81. Funciones del Registro.

El Registro de solicitantes de vivienda con protección pública tiene las funciones siguientes:

a) Proporcionar información a las administraciones sobre las necesidades reales y la distribución territorial de viviendas con protección pública. Esta información será utilizada en la planificación territorial de vivienda.

b) Proporcionar información útil y fiable para establecer indicadores de género y renta.

c) Proporcionar información a los usuarios del parque existente de viviendas con protección pública y promover la transparencia en la gestión.

d) Constituir la base operativa para la adjudicación de las viviendas con protección pública y otorgar transparencia y control para que se destinen de forma objetiva a atender las necesidades de la población falta de vivienda.

Artículo 82. Requisitos de los solicitantes.

1. Las personas que, individualmente o como unidad de convivencia, cumplen los requisitos fijados por esta Ley Foral y por sus reglamentos de desarrollo tienen derecho a ser inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública.

2. Son unidades de convivencia, a efectos de poder ser inscritas en el Registro, el conjunto de personas que acreditan que conviven efectivamente en el mismo domicilio, o que se comprometen a esta convivencia efectiva futura. Se presume convivencia efectiva en el caso de matrimonios, uniones estables de pareja y parejas de hecho inscritas. La inscripción en el Registro sólo se hará respecto de uno de los miembros de la unidad de convivencia que tendrá que residir en la vivienda solicitada.

3. Para tener derecho a ser inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública y, en todo caso, para resultar adjudicatario de una vivienda con protección pública, es preciso que se cumplan los procedimientos y requisitos que se determinen reglamentariamente. En todo caso, la persona solicitante debe cumplir, como mínimo, los siguientes:

a) Residir en un municipio de Navarra y acreditarlo mediante el correspondiente certificado de empadronamiento.

b) Acreditar el cumplimiento de unos límites de ingresos por parte del titular o titulares de la futura vivienda, o por parte de la unidad de convivencia, que serán máximos en el caso de alquiler, y máximos y mínimos en el caso de compra, según lo que se establezca reglamentariamente. La no exigencia de ingresos mínimos para la inscripción en el Registro por parte de un solicitante de vivienda en alquiler no implica que no se le pueda exigir un mínimo en el momento de su adjudicación.

4. Para tener derecho a ser inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública habrá que, asimismo, acreditar la necesidad de vivienda. Existe necesidad de vivienda cuando los solicitantes o los miembros de la unidad de convivencia no disponen de una vivienda adecuada y a su efectiva disposición, en propiedad, derecho de superficie o usufructo, o bien su patrimonio no les permite acceder a ello, en la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro. Reglamentariamente se establecerán los supuestos de necesidad:

a) Supuestos en los que se considere que la vivienda no resulta adecuada, vinculados a la necesidad de traslado de domicilio por razones de violencia de género o cualquier otra, de movilidad laboral, jubilación o incapacitación, separación o divorcio, insuficiencia de superficie, falta de adaptación a las necesidades de las personas con discapacidad, condiciones constructivas o de habitabilidad deficientes, construcción fuera de ordenación urbanística.

b) Supuestos de personas sin techo.

c) Supuestos en que la disposición de una vivienda de alquiler legitima para ser incluido en el Registro de solicitantes, como, entre otros, la dificultad de pago, la finalización del contrato o la situación de abuso.

d) Supuestos que permiten presuponer que la vivienda no está a disposición del solicitante o de la unidad de convivencia.

5. En los casos previstos en el apartado anterior, de vivienda inadecuada, se establecerán en el reglamento del Registro las fórmulas de cesión de la vivienda inadecuada a la Administración como requisito para acceder a una vivienda con protección pública.

6. Las demandas de vivienda con protección pública efectuadas por personas o unidades de convivencia que no alcancen los ingresos mínimos

o no reúnan todos los requisitos de capacidad necesarios que establezca la legislación vigente en cada momento serán gestionadas en coordinación con los servicios sociales correspondientes.

7. Las personas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública tendrán derecho a optar a la adjudicación de una vivienda con protección pública, de acuerdo con los principios, procedimientos y criterios fijados por esta Ley Foral.

8. El reglamento del Registro regulará las singularidades respecto a los requisitos de acceso a una vivienda con protección pública que tendrán que cumplir las personas con derecho a realojamiento en las operaciones públicas de sustitución de viviendas o en actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 83. Baja del Registro.

1. Son causas de baja del Registro de solicitantes de vivienda con protección pública, en todo caso:

a) La voluntad expresa del solicitante. En caso de unidades de convivencia, la solicitud de baja tendrá que ser firmada por todas las personas mayores de edad que la forman.

b) La adjudicación de una vivienda con protección pública.

c) La renuncia a participar en un procedimiento de adjudicación y la renuncia a la vivienda con protección pública adjudicada, sin causa razonable justificada, por dos veces.

d) El incumplimiento sobrevenido de las condiciones establecidas para poder ser inscrito en el Registro.

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

Sección 3.^a

Los procedimientos de adjudicación de viviendas

Artículo 84. Requisitos generales de acceso a viviendas protegidas.

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

1. Que se acredite la necesidad de vivienda de acuerdo con lo establecido en esta Ley Foral.

2. Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda vaya a destinarla a residencia habitual y permanente.

3. Que el adjudicatario o arrendatario de la vivienda se encuentre inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública.

4. Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda reúna los requisitos de capacidad económica que se fijen para cada régimen de viviendas y para cada modalidad de ayudas, en función de los ingresos familiares y, en su caso, el patrimonio de que dispongan.

5. Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda, o cualquier otro miembro de la unidad familiar, no sea titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los dos requisitos siguientes:

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

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

– Valor equivalente al valor catastral.

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

Cuando la vivienda libre constituya el domicilio de una familia numerosa y ésta carezca de ingre-

sos suficientes para acceder a la vivienda protegida se podrá incrementar, con los requisitos y en las condiciones que reglamentariamente se determinen, el precio de la vivienda libre, que en ningún caso superará al que podría obtenerse por venta a precio de mercado. Cuando se trate de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se ofrecerán al precio máximo aplicable en segunda transmisión.

6. Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, no hayan transmitido el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda o parte alícuota de la misma en los últimos cinco años. Se exceptúan de este requisito las transmisiones que no hayan generado ingresos superiores a 90.000 euros.

7. Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda cuente con permiso de residencia cuando dicho documento resulte exigible, y que esté empadronado en algún municipio de Navarra. Los residentes navarros en el exterior cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro no estarán sujetos al cumplimiento de este requisito de empadronamiento. Asimismo, a efectos de puntuación a obtener en el baremo único de acceso establecido en esta Ley Foral, se considerarán como empadronados en dicho municipio durante el tiempo que hubieran permanecido en el extranjero.

Artículo 85. Requisitos específicos de acceso a viviendas protegidas.

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

a) Que los destinatarios tengan unos ingresos familiares ponderados inferiores y superiores a los que reglamentariamente se determinen.

b) Que la vivienda cumpla las exigencias de la normativa técnica y constructiva para viviendas de protección oficial.

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

a) Que los destinatarios tengan unos ingresos familiares ponderados inferiores y superiores a los que reglamentariamente se determinen.

b) Que las viviendas cumplan las exigencias de la normativa técnica y constructiva establecida para las mismas por el Gobierno de Navarra.

Artículo 86. Excepciones al cumplimiento de determinados requisitos mínimos de acceso.

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

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

b) Quedan exceptuadas del requisito de acreditar ingresos mínimos las personas solicitantes que accedan a vivienda protegida a través de las reservas de las letras a), b), e) y f) del apartado 3, así como las personas que accedan a las reservas específicas previstas en el apartado 4 del artículo 87 de la presente Ley Foral.

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.

Artículo 87. Reservas.

1. Las viviendas protegidas se adjudicarán mediante aplicación de baremo conforme a lo dispuesto en la presente Ley Foral, entre aquellas personas que se encuentren previamente inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública.

2. En las promociones sobre terrenos de titularidad pública que se destinen especialmente a los jóvenes, se podrá establecer la edad máxima para participar en el procedimiento de adjudicación.

3. Las viviendas protegidas se asignarán conforme a las siguientes reservas respecto al número total de viviendas de las promociones a adjudicar:

a) Personas con discapacidad motriz grave: 3 por 100.

b) Otras personas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100: 3 por 100.

- c) Familias numerosas: 3 por 100.
- d) Víctimas del terrorismo: 3 por 100.
- e) Personas víctimas de violencia de género: 3 por 100.

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

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

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, deberán cumplirse simultáneamente los tres requisitos siguientes:

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

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

Los residentes navarros en el exterior cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en el municipio de ubicación de la promoción no estarán sujetos al cumplimiento de este requisito de empadronamiento. Asimismo, a efectos de puntuación a obtener en el baremo único de acceso establecido en esta Ley Foral, se considerarán como empadronados en dicho municipio durante el tiempo que hubieran permanecido en el extranjero.

4. En el caso de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, sin opción de compra, además de las reservas previstas en el apartado anterior, las viviendas se asignarán teniendo en cuenta:

a) La reserva de personas víctimas de violencia de género se incrementará hasta alcanzar un 6 por 100 del total de las viviendas a adjudicar.

b) Personas con necesidad de Viviendas de Integración Social: en función de las resoluciones

que al respecto adopte el Departamento competente en materia de vivienda.

5. Se podrá autorizar a los Ayuntamientos de población inferior a 3.000 habitantes a ampliar la reserva de la letra h) del apartado 3 del presente artículo, sustituyendo total o parcialmente la reserva prevista en la letra g) del mismo apartado. En estos Ayuntamientos, el Departamento competente en materia de vivienda podrá exceptuar de la aplicación de baremo e inscripción en el Registro previstos en el presente artículo a las viviendas promovidas por Agrupaciones, y Cooperativas constituidas íntegramente por personas empadronadas ininterrumpidamente en los mismos con una antigüedad mínima de 4 años.

Artículo 88. Conceptos relativos a las reservas.

A los efectos previstos en la presente Ley Foral:

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

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

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

Artículo 89. Distribución de las viviendas por reservas.

La distribución de las viviendas se efectuará del siguiente modo:

1. Se dividirá el número cien entre el número total de viviendas de la promoción. La cifra obtenida se aplicará como divisor a los porcentajes correspondientes a cada reserva conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de esta Ley Foral. La cifra entera que resulte determinará el número de viviendas inicialmente asignado a cada una. Se habilitarán únicamente aquellas reservas a las que corresponda al menos una vivienda.

2. Las viviendas que no queden asignadas de este modo se asignarán a la reserva para empadronados en cualquier municipio de Navarra, excepto cuando se haya aplicado lo dispuesto en la letra h) del apartado 3 del artículo 87. En este último supuesto, dichas viviendas se distribuirán entre las reservas de empadronados en cualquier municipio de Navarra y de empadronados en el mismo municipio de ubicación de la promoción, conforme al porcentaje asignado a cada una por el Ayuntamiento, atribuyendo, en su caso, la vivienda restante a la reserva cuyo resto, deducidas las cifras enteras, sea mayor. Cuando la reserva para empadronados en el mismo municipio sustituya totalmente a la de empadronados en cualquier municipio, todas las viviendas no asignadas en virtud de las cifras enteras se atribuirán a aquélla.

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

Artículo 90. Tramos de renta.

1. Dentro de las reservas previstas en las letras g) y h) del apartado 3 del artículo 87 de esta Ley Foral, las viviendas protegidas en régimen de propiedad con destino a la compraventa se distribuirán conforme a los siguientes porcentajes:

a) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre el mínimo exigido y 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): el 80 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 20 por 100 de las de precio tasado.

b) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados superiores a 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): el 20 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 80 por 100 de las de precio tasado.

2. Asimismo, dentro de las reservas previstas en el apartado anterior, las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, se distribuirán conforme a los siguientes porcentajes:

a) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre el mínimo exigido y 2 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): el 60 por 100 de las viviendas de protección oficial.

b) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre 2 y 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): el 30 por 100 de las viviendas de protección oficial.

c) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre 3 y 4,5 veces el Indicador público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): el 10 por 100 de las viviendas de protección oficial.

3. En la asignación de viviendas por tramos de renta, la cifra entera que resulte determinará el número de viviendas inicialmente asignado a cada tramo. El resto, deducida la correspondiente cifra entera, incrementará la cifra del tramo de renta inferior.

Artículo 91. Puntuaciones para el acceso a la propiedad.

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 inadecuada debido a la superficie o, en su caso, distribución de la misma conforme a lo reglamentariamente previsto, o a la falta de adaptación a las necesidades de personas con discapacidad motriz grave de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

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 persona o 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 cuenta de ahorro para adquisición de vivienda con derecho a deducción con una cantidad igual o superior a 6.000 euros: 4 puntos, más 2 puntos por cada año de antigüedad de dicha cuenta, hasta un máximo de 16 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 4 puntos por tal circunstancia, más 2 puntos por cada año transcurrido desde la disolución del matrimonio o pareja estable.

4. Empadronamiento en uno o varios municipios de Navarra: 5 puntos si es superior a 4 años, 10 puntos si es superior a 7 años.

5. Por cada declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas presentada ante la Hacienda Tributaria de Navarra en los últimos 5 años dentro del periodo voluntario de presentación establecido por la normativa tributaria que resulte de aplicación: 1 punto.

Artículo 92. Puntuaciones para el acceso al alquiler.

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 inadecuada debido a la falta de adaptación a las necesidades de personas con discapacidad motriz grave de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

c) 10 puntos por convivir en la vivienda de otras unidades familiares.

d) 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.

e) 8 puntos por ocupar una vivienda con fecha cierta de abandono, por causas no imputables al solicitante y distintas de la finalización del plazo máximo legal del contrato de arrendamiento o de las prórrogas que dependan del arrendatario. Deberá acreditarse la ocupación de la vivienda durante, al menos, los tres años anteriores a la fecha de la solicitud de la nueva vivienda.

f) 5 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda.

Las puntuaciones de los apartados b), c), d), e) y f) 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. En el caso de las viviendas reservadas a víctimas de violencia de género, las personas solicitantes obtendrán 5 puntos por haber residido en casas, pisos o alojamientos análogos de acogida durante, al menos, los seis meses anteriores a

que se inicie el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

6. Empadronamiento en uno o varios municipios de Navarra: 5 puntos si es superior a 4 años, 10 puntos si es superior a 7 años.

CAPÍTULO V

El desahucio administrativo

Artículo 93. Desahucio administrativo. Procederá el desahucio administrativo de las personas beneficiarias, arrendatarias u ocupantes de las viviendas con protección pública que sean de titularidad pública por las siguientes causas:

a) La falta de pago de las rentas fijadas en el contrato de arrendamiento, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otros establecidos en la legislación vigente.

b) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.

c) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal.

d) Haber sido sancionado mediante resolución firme por las infracciones, tipificadas en esta Ley Foral, como graves o muy graves, siguientes:

– No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

– Ceder totalmente o parcialmente por cualquier título la vivienda por parte del titular de la obligación de ocuparla sin autorización.

– Falsar los datos exigidos para acceder a una vivienda con protección pública.

Artículo 94. Procedimiento.

El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo que dispone la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación, sin perjuicio de las especialidades que puedan establecerse por reglamento.

TÍTULO VI

Del régimen de control y sancionador

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 95. Inspección.

Los funcionarios especialmente facultados, al servicio de las administraciones públicas competentes, a los que se encomiende expresamente el

ejercicio de las funciones de inspección en materia de vivienda, tendrán la condición de agentes de la autoridad y los hechos que constaten tendrán valor probatorio. A tales efectos y dentro de las exigencias que establece el ordenamiento jurídico, pueden realizar todas las actuaciones imprescindibles para comprobar el cumplimiento de esta Ley Foral. Los hechos verificados por los funcionarios públicos en ejercicio de las competencias de vivienda que regula esta Ley Foral tienen la presunción de veracidad y constituyen prueba de los hechos, excepto que se demuestre lo contrario.

Artículo 96. Medidas aplicables.

1. Todas las acciones u omisiones que presuntamente comporten vulneración de las previsiones de esta Ley Foral, sujetas a sanción, darán lugar a la incoación de un expediente sancionador en el que se establezcan la infracción y la sanción correspondiente, las medidas previas y, si procede, las medidas de reconducción de la situación infractora al momento previo a la infracción.

2. Se incluyen como medidas previas:

a) Las de cautela en promociones de obra nueva o en actuaciones de rehabilitación.

b) La clausura de inmuebles.

3. Se incluyen como medidas de reconducción:

a) La exigencia de obras al promotor.

b) Las multas coercitivas.

c) El retorno del importe del sobreprecio.

4. Se incluyen como medidas sancionadoras:

a) La imposición de sanciones económicas.

b) La inhabilitación del infractor para participar en promociones de vivienda con protección pública o en las actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

c) La suspensión, en su caso, de la inscripción en el Registro de homologación.

5. El expediente sancionador se acompañará de la determinación de los daños y perjuicios causados a la Administración, para obtener el correspondiente resarcimiento con cargo a los responsables de la actuación sancionada.

Artículo 97. Medidas de cautela.

1. En caso de una nueva promoción de viviendas o de una actuación de rehabilitación, la autoridad competente del Gobierno de Navarra o del ente local puede acordar, una vez hecho el requerimiento previo al promotor, algunas de las

siguientes medidas de carácter provisional, dirigidas a asegurar la eficacia de la resolución final:

a) La suspensión de las obras de edificación de viviendas que se realicen incumpliendo la normativa sobre materiales de construcción y sobre instalaciones que sea de obligado cumplimiento o que impliquen la utilización de materiales y productos que infringen disposiciones sobre la salud y la seguridad de los usuarios.

b) La retirada de los materiales o de la maquinaria utilizados en la obra.

c) El impedimento del alojamiento de personas, en caso de falta de seguridad.

d) El precinto del local o la obra.

e) La interrupción de los suministros de energía eléctrica, agua o gas, de los espacios que sean objeto de utilización ilegal.

2. La suspensión de las obras comporta la interrupción parcial o total de estas y es acordada si, una vez transcurrido, sí procede, el plazo otorgado en el requerimiento al promotor para que cumpla la normativa sobre materiales e instalaciones, este no lo ha hecho.

3. La situación de suspensión se levanta cuando se garantiza el cumplimiento de la normativa que la motivó. Mediante Reglamento podrán establecerse las diversas formas de garantía aceptables.

4. Las medidas provisionales de los puntos anteriores se adoptarán de inmediato y se modificarán o confirmarán en el plazo de los quince días posteriores al vencimiento del plazo de audiencia de quince días que se otorga a las personas afectadas al notificarles la primera resolución.

Artículo 98. Clausura de inmuebles.

1. En caso de edificios existentes, la autoridad competente del Gobierno de Navarra o del ente local puede ordenar la clausura de un inmueble cuando se compruebe su falta de seguridad para el uso de residencia de personas.

2. La medida se adoptará solo con advertencia previa a la propiedad y audiencia a los ocupantes legítimos, excepto en caso de peligro inminente, y después de haber utilizado las órdenes de ejecución previstas para conseguir su rehabilitación y adecuación a los requisitos mínimos de habitabilidad, siempre y cuando esta sea posible.

3. En caso de existir ocupantes, la resolución que acuerde la clausura tendrá que prever su reacomodamiento, provisional o definitivo, así como determinar a quién corresponde asumir la carga, según

los diferentes supuestos previstos en esta Ley Foral y en otra legislación aplicable.

Artículo 99. Obras de reparación exigibles al promotor.

1. En la primera transmisión de viviendas resultantes de obra nueva o de rehabilitación que se destinen a residencia habitual, si a partir de la fecha de la recepción de la obra, y hasta un plazo máximo de dos años, con independencia de que la cédula haya sido otorgada, se acredita el incumplimiento del reglamento de mínimos de habitabilidad y de la normativa técnica de obligado cumplimiento vigentes, el Departamento de vivienda puede ordenar al promotor que realice las obras necesarias de reparación o de reconstrucción.

2. La resolución administrativa que ordene la realización de las obras al promotor se dictará previa audiencia de este y de los demás agentes que puedan ser responsables de las deficiencias y contra los cuales el promotor puede repetir en vía judicial ordinaria. En caso de incumplimiento de la resolución, se aplicarán las medidas de ejecución forzosa previstas en esta Ley Foral.

3. Cuando se trate de obras relacionadas con los acabados o de obras de arreglo de menor importancia, no incluidas en el apartado primero, las atribuciones previstas en este artículo serán ejercidas por el Departamento competente en materia de consumo.

4. No se producirá la intervención administrativa descrita en los apartados anteriores en el caso de que el promotor y el resto de partes privadas afectadas decidan resolver sus eventuales controversias por la vía judicial o del arbitraje.

Artículo 100. Multas coercitivas.

1. Con independencia de la acción sancionadora, la Administración competente puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida.

2. Las multas relacionadas con el incumplimiento en la ejecución de unas obras se pueden imponer con una periodicidad mínima de un mes y su importe máximo será del treinta por ciento del coste estimado de las obras para cada una de ellas. En otros supuestos, la cuantía de cada una de las multas no debe superar el veinte por ciento de la multa sancionadora prevista para el tipo de infracción cometida.

3. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que

genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de las obras al incumplidor.

4. En cualquier momento la Administración Pública puede optar por la ejecución subsidiaria sin perjuicio de seguir el procedimiento de apremio para el cobro de las multas no satisfechas.

5. Al no tener carácter sancionador, la Administración puede dejar sin efecto la imposición de una multa coercitiva siempre y cuando esta decisión no resulte contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

Artículo 101. Retorno del importe del sobreprecio.

En los procedimientos sancionadores instruidos por infracciones relativas a la transmisión o cesión de uso de las viviendas con protección pública por cualquier título que altere el precio, renta o canon que corresponda de acuerdo con las normas aplicables, se podrá establecer como obligación complementaria el pago, con los intereses legales pertinentes, de las cantidades percibidas por encima de las que correspondan legalmente. Esta deuda se considerará de derecho público en favor de un acreedor privado, por interés social. Estas cantidades se devolverán a los adquirentes o a los usuarios de las viviendas con protección pública, cuando acrediten haber obrado de buena fe. En caso de impago voluntario, se aplicará el procedimiento de recaudación en materia tributaria.

Artículo 102. Inhabilitación del infractor.

1. En los supuestos de infracción muy grave, teniendo en cuenta los criterios de gradación se podrá imponer como sanción accesoria la inhabilitación del infractor, durante un plazo de uno a tres años, para participar en promociones de vivienda con protección pública o en las actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

2. Si la infracción mencionada en el apartado anterior tiene el carácter de grave, el plazo de inhabilitación será como máximo de un año.

3. El plazo de un año se computará desde que la sanción sea firme en vía administrativa.

4. Podrá alzarse la inhabilitación en el caso de que el infractor hubiese reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 103. Suspensión de la inscripción en el Registro de homologación de los agentes inmobiliarios.

1. Los agentes inmobiliarios inscritos en el Registro de homologación que sean sancionados como responsables de la comisión de una infracción muy grave o grave causarán baja en el mencionado Registro por el tiempo que dure la inhabilitación.

2. La resolución sancionadora firme que comporte la suspensión de la inscripción en el Registro voluntario de homologación será pública.

Artículo 104. Criterios para la gradación de las sanciones.

En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley Foral se tendrá que observar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada. Se considerarán especialmente los criterios siguientes:

a) La existencia de intencionalidad.

b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados, tanto a la Administración como a los usuarios de las viviendas.

c) La reincidencia por comisión en el plazo de un año de más de una infracción cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.

d) La trascendencia de la infracción en cuanto a la afectación de elementos estructurales del edificio y la salud de sus usuarios.

e) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.

f) La repercusión social de los hechos.

g) La generalización de la infracción.

h) El grado de participación en la comisión o en la omisión.

Artículo 105. Cuantía de las sanciones.

1. Las infracciones muy graves se sancionan con multa de hasta 900.000 euros.

2. Las infracciones graves se sancionan con multa de hasta 90.000 euros.

3. Las infracciones leves se sancionan con multa de hasta 9.000 euros.

4. En ningún caso se podrán establecer multas inferiores a 3.000 euros.

5. En todo caso, cuando la cuantía de la multa resulte inferior al beneficio obtenido por la comisión de la infracción, la sanción será aumentada

hasta el doble del importe en que se haya beneficiado el infractor.

6. Las cuantías fijadas en los apartados anteriores pueden ser revisadas y actualizadas por el Gobierno de Navarra, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas.

7. Estas multas se condonarán hasta el 80 por ciento de su valor en el supuesto de que el infractor hubiese reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 106. Destino de las multas impuestas.

1. Las cantidades que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se destinarán a la financiación de políticas públicas dirigidas a garantizar el derecho a la vivienda.

2. Los importes derivados de las sanciones en materia de disciplina del mercado y defensa de las personas consumidoras y usuarias impuestas por vulneración de los preceptos de esta Ley Foral se destinarán íntegramente a actuaciones de defensa de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 107. Publicidad de las medidas administrativas.

1. Las medidas administrativas que sean adoptadas de conformidad con lo establecido por este capítulo pueden ser objeto de anotación en el Libro del Edificio.

2. Asimismo, las resoluciones administrativas que impliquen suspensión de obras o ejecución subsidiaria pueden ser anotadas en el Registro de la Propiedad, al margen de la inscripción de la finca, con efectos de publicidad y por un plazo máximo de cuatro años.

Artículo 108. Instrucción de causa penal.

1. La instrucción de causa penal ante los tribunales de justicia suspende la tramitación del expediente administrativo que se haya incoado por los mismos hechos en cuanto a la sanción y, si procede, suspende la eficacia de los actos administrativos de imposición.

2. Asimismo, si de la instrucción de un expediente sancionador se deducen indicios de la existencia de un delito o de una falta, el órgano que instruye el expediente lo tiene que poner en conocimiento de los tribunales de justicia, al efecto de exigir al infractor las responsabilidades penales en que haya podido incurrir.

CAPÍTULO II

Tipificación de las infracciones

Artículo 109. Infracciones.

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones así tipificadas en esta Ley Foral, sin perjuicio de las especificaciones que se puedan hacer por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

Artículo 110. Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves las siguientes:

1. En materia de calidad del parque inmobiliario:

a) Vulnerar las normas de habitabilidad que afecten a la seguridad de los edificios o viviendas.

b) Transmitir o ceder el uso de viviendas que no reúnan los requisitos básicos de calidad relativos a la seguridad.

c) Transmitir o ceder el uso, como viviendas, de inmuebles que no puedan obtener la cédula de habitabilidad.

d) Falsear los datos de la documentación técnica presentada a la Administración, cuando esta falsedad haya permitido otorgar una autorización o aprobar un acto favorable al infractor.

e) Construir nuevas viviendas sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con movilidad reducida y disminución sensorial, de acuerdo con lo que dispone esta Ley Foral y la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.

f) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, cuando comporte un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa.

g) Incumplir las órdenes de ejecución dirigidas a la reparación y reconstrucción de viviendas, establecidas en esta Ley Foral.

h) Mantener la desocupación de una vivienda, después de que la Administración haya adoptado las medidas previstas en esta Ley Foral.

i) Promover la sobreocupación de una vivienda cuando ponga en riesgo la seguridad de las personas.

j) Explotar económicamente inmuebles considerados infraviviendas en los términos previstos en esta Ley Foral.

2. En materia de protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario:

a) Realizar acciones u omisiones que supongan abuso y/o discriminación, según lo que prevé esta Ley Foral.

b) Incumplir las obligaciones previstas o no reunir los requisitos establecidos para el ejercicio de la actividad de los agentes vinculados con la vivienda previstos en esta Ley Foral, cuando el incumplimiento haya causado perjuicios económicos al consumidor por un valor superior a 12.000 euros.

3. En materia de vivienda con protección pública:

a) No destinar la vivienda a residencia habitual y permanente del propietario o titular de la obligación de ocuparla, sin autorización.

b) Ceder por cualquier título la vivienda por parte del propietario o titular que está obligado a ocuparla, sin autorización.

c) No obtener la calificación definitiva dentro de los plazos fijados o en las prórrogas que se puedan conceder.

d) Ser responsable de la no obtención de la calificación definitiva por no ajustarse la construcción al proyecto aprobado en la calificación provisional.

e) Transmitir o ceder el uso de la vivienda a precio superior al normativamente establecido.

f) Transmitir o ceder el uso de la vivienda a personas que no cumplan los requisitos para acceder a ella.

g) Adquirir otra vivienda, teniendo la propiedad de una vivienda con protección pública y sin darse las causas de justificación previstas en esta Ley Foral.

h) Destinar las ayudas percibidas a finalidades diferentes a las que motivaron su otorgamiento.

i) Incumplir el destino a la promoción de viviendas protegidas de aquellos terrenos calificados o reservados total o parcialmente por el planeamiento urbanístico a esta finalidad.

j) Incumplir el destino de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo y la Vivienda que obligatoriamente se tienen que destinar a hacer efectivo el derecho a la ciudadanía a acceder a una vivienda digna y adecuada mediante un régimen de protección pública.

Artículo 111. Infracciones graves.

Son infracciones graves las siguientes:

1. En materia de calidad del parque inmobiliario:

a) Vulnerar las normas de habitabilidad, sin llegar a afectar la seguridad de los edificios o viviendas.

b) Transmitir o ceder el uso de viviendas que no reúnen los requisitos de habitabilidad diferentes de los relativos a seguridad.

c) Falsear los datos de la documentación técnica presentada a la Administración.

d) Incumplir el deber de conservación y de rehabilitación, cuando comporte una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios, con notificación previa.

e) No entregar el Libro del Edificio.

f) Prestar suministros de agua, gas, electricidad o de otras energías alternativas sin que se haya obtenido la cédula de habitabilidad.

g) Obstruir o negarse a suministrar datos a la Administración o a facilitar las funciones de información, control o inspección, en el ejercicio de las competencias previstas en esta Ley Foral.

h) No disponer del certificado de inspección del edificio en los supuestos en que sea exigible.

i) Promover la sobreocupación de una vivienda.

j) Destinar una vivienda a un uso no residencial sin disponer de la oportuna autorización.

2. En materia de protección del consumidor y de los usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario:

a) Incumplir las obligaciones previstas o no reunir los requisitos establecidos para el ejercicio de la actividad de los agentes vinculados con la vivienda, cuando el incumplimiento no llegue a causar perjuicios económicos al consumidor por un importe superior a 6.000 euros.

b) Ejercer la actividad de agente inmobiliario sin cumplir con los requisitos establecidos en esta Ley Foral.

c) No entregar al adquirente de una vivienda la documentación establecida como obligatoria en esta Ley Foral.

d) No suscribir los seguros y garantías exigidas en esta Ley Foral.

e) No aportar la garantía exigida en esta Ley Foral.

f) Publicitar u ofertar viviendas sin haber suscrito la correspondiente nota de encargo y sin ajustarse a lo que prevé esta Ley Foral.

g) No entregar al interesado en adquirir o alquilar una vivienda, antes de recibir cualquier cantidad a cuenta del precio final, la información sobre las condiciones de transmisión que se establecen en esta Ley Foral.

h) La falta de constitución de la fianza exigida en esta Ley Foral.

3. En materia de vivienda con protección pública:

a) Incumplir los procedimientos establecidos para la adjudicación de viviendas con protección pública.

b) Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda con protección pública o para obtener la financiación calificada.

c) Ceder parcialmente el uso de una vivienda con protección pública, con carácter oneroso.

d) No comunicar al Registro de solicitantes del parque de viviendas con protección pública, en promociones sobre suelo no reservado a viviendas con protección pública, el listado provisional de personas inscritas en el Registro a las que se les ha asignado una vivienda, de acuerdo con lo que se establece en esta Ley Foral.

e) Transmitir o ceder el uso de la vivienda incumpliendo la obligación de notificar la decisión a la Administración, para que esta determine cuál debe ser el adjudicatario en caso de segundas y sucesivas transmisiones.

f) No realizar las notificaciones legalmente exigidas cuando se quieren transmitir viviendas con protección pública.

g) Falsear los datos exigidos para ser inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda con protección pública.

h) Incumplir los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico para el inicio y finalización de las promociones de vivienda protegida sobre suelos reservados o calificados para este fin.

i) Incumplir los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico para el destino de bienes del Patrimonio Público de Suelo que obligatoriamente se tienen que destinar a hacer efectivo el derecho a la ciudadanía de acceder a una vivienda digna y adecuada mediante un régimen de protección pública.

Artículo 112. Infracciones leves.

Se considerarán como infracciones leves las siguientes:

1. En materia de calidad del parque inmobiliario:

a) No facilitar las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos de construcción suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

b) Negar información sobre el estado de la vivienda y su norma de utilización y mantenimiento, por parte de los ocupantes, en aquellos casos en que un propietario desee cumplir el deber de conservación en un inmueble ocupado.

2. En materia de protección del consumidor y de los usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario:

a) Incumplir las normas establecidas para la inscripción, mantenimiento y baja en los registros de homologación, o no reunir los requisitos establecidos para el ejercicio de la actividad de los agentes vinculados con la vivienda.

b) Incumplir los requisitos que se recogen para la formalización de los contratos.

c) Publicitar viviendas sin hacer constar los datos obligatorios previstos en esta Ley Foral.

d) Incumplir la obligación de formalizar de forma correcta y completa el Libro del Edificio.

3. En materia de vivienda con protección pública:

a) Incumplir, por parte de los adquirentes o usuarios de la vivienda, la obligación de mantenerlos en estado de ser utilizados para su finalidad, así como no hacer las reparaciones convenientes al respecto.

b) No someter a visado del Gobierno de Navarra los contratos de primera y sucesivas transmisiones o cesiones de uso.

c) No incluir las cláusulas de inserción obligatoria en los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de las viviendas con protección pública.

d) No ocupar de forma efectiva y en los plazos establecidos las viviendas con protección pública.

e) Ocupar las viviendas con protección pública antes de su calificación definitiva, sin la autorización de la Administración.

Artículo 113. Personas responsables.

1. Son responsables de las infracciones previstas en esta Ley Foral y en las normas que la desarrollen las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, por sí mismas o por inducción a otra, hayan cometido los hechos constitutivos de las mismas, aunque sea a título de simple inobservancia.

2. En el supuesto de que la disolución de una persona jurídica impida el cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley Foral, responderán directamente y de forma solidaria las personas que integren sus organismos rectores o de dirección y los administradores de derecho o de hecho y, en su caso, los socios.

CAPÍTULO III **Prescripciones y caducidad**

Artículo 114. Prescripción de las infracciones.

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas previstas en esta Ley Foral serán de cuatro años para las muy graves, tres años para las graves y dos años para las leves. Estos plazos comienzan a contar desde que la infracción se ha cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consume la infracción.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Por cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal del inculcado o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con mero carácter recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para la imposición de la sanción administrativa.

b) Por la interposición por parte del inculcado de reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 115. Prescripción de las sanciones.

1. Los plazos de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo que prevé esta Ley Foral serán de cuatro años para las muy graves, tres años para las graves y dos años para las leves. Estos plazos comienzan a contar desde que la sanción administrativa es firme.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Por cualquier actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, realizada con conocimiento formal del sancionado o encaminada a averiguar su identidad o domicilio y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con mero carácter recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para la ejecución de la sanción administrativa.

b) Por la interposición por parte del sancionado de reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 116. Caducidad.

1. Los expedientes sancionadores en materia de vivienda caducan si, una vez transcurrido el plazo máximo de nueve meses desde la incoación, no se ha dictado y notificado resolución. Este hecho no impide incoar un nuevo expediente si aún no se ha producido la prescripción de la infracción, a pesar de que los expedientes caducados no interrumpen el plazo de esta prescripción.

2. El plazo establecido en el apartado anterior queda interrumpido en los supuestos a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que sea necesario para hacer las notificaciones mediante edictos, si procede.

CAPÍTULO IV **Competencias en el procedimiento sancionador**

Artículo 117. Administraciones competentes.

1. En el ámbito de sus respectivas competencias, corresponde al Gobierno de Navarra y a los entes locales las atribuciones para la iniciación, tramitación e imposición, a todos los efectos, de las sanciones administrativas previstas en esta Ley Foral. En la determinación de los órganos o unidades administrativas competentes para la iniciación, instrucción e imposición, en el caso de los entes locales, prevalecerá lo que dispone su legislación específica.

2. Con independencia de la Administración competente, las sanciones que comporten inhabilitación del infractor serán comunicadas al Departamento de vivienda, que llevará al día un registro oficial al efecto.

3. En el ejercicio de la competencia sancionadora, las relaciones interadministrativas responderán, en términos generales, al principio de subsidiariedad. En el caso en que los municipios no

dispongan de los medios materiales y humanos necesarios para llevar a cabo estas competencias, el Departamento competente podrá asumir su ejercicio.

4. La inactividad sancionadora de un ente local también dará lugar a la subrogación del Departamento de vivienda o de consumo, en función de la naturaleza de la sanción.

Artículo 118. Órganos competentes.

1. Los órganos competentes para la imposición de sanciones son:

a) El Gobierno de Navarra, si la multa propuesta supera los 500.000 euros.

b) El Departamento competente en la materia y los municipios con más de 30.000 habitantes, si la multa está comprendida entre 250.000 y 500.000 euros, y para acordar la expropiación, el desahucio o la pérdida del derecho de uso.

c) El titular de la Dirección General competente y los municipios de más de 5.000 habitantes, en el caso de multas comprendidas entre 25.000 y 250.000 euros.

d) El titular de la Jefatura de Servicio competente y los municipios de hasta 5.000 habitantes, si se trata de multas de un importe no superior a 25.000 euros.

2. El órgano municipal competente para la imposición de las sanciones será el que se determine según la legislación de régimen local. Los expedientes sancionadores tramitados por los entes locales cuya resolución, por razón de la cuantía de la sanción, corresponda a un órgano del Gobierno de Navarra serán enviados a esta una vez instruidos, con la propuesta de la sanción de que se trate. La resolución que finalmente se dicte podrá aceptar íntegramente los términos de la propuesta o bien apartarse de ella previa audiencia, en este último caso, del ayuntamiento afectado.

c) Que el autopromotor que transmite la vivienda antes del plazo de diez años establecido en esta Ley Foral aporte los seguros y garantías por el plazo que reste hasta completar los diez años, o bien el adquirente le exonere de forma expresa.

d) Que el transmisor manifieste que ha cumplido los requisitos y ha puesto a disposición del adquirente la información y documentación exigidas en el capítulo VI del título IV de esta Ley Foral.

Disposiciones adicionales

Primera. Plan Territorial Sectorial de Vivienda.

El Plan Territorial Sectorial de Vivienda será aprobado por el Gobierno de Navarra en un plazo máximo de un año a partir de la fecha de publicación de esta Ley Foral en el Boletín Oficial de Navarra .

Segunda. Viviendas vacías o permanentemente desocupadas.

El Gobierno de Navarra impulsará las actuaciones necesarias para aprobar el Reglamento que permita hacer efectiva la previsión del establecimiento por parte de los ayuntamientos de un posible recargo del Impuesto sobre bienes inmuebles sobre las viviendas vacías o permanentemente desocupadas en sus municipios, de acuerdo con la definición de vivienda vacía o permanentemente desocupada de esta Ley Foral.

Tercera. Creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.

1. Con el fin de conocer la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda con protección pública en particular, la distribución territorial y la inserción en los respectivos tejidos urbanos, así como para medir, de acuerdo con los indicadores que se establezcan reglamentariamente, la segregación urbana existente, el Gobierno creará un Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana dependiente del Departamento de vivienda. Este Observatorio desarrollará las funciones que reglamentariamente se establezcan, y servirá de plataforma para la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica navarra en el sector de la vivienda y colaborará así con los trabajos que realice el Consejo Consultivo y Asesor de la Vivienda de Navarra y cualquier otro organismo público.

2. Podrán formar parte del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana todas aquellas organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del sector de la vivienda, que estatutariamente tengan reconocido un papel activo en este campo y que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.

3. El Observatorio se creará dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de esta Ley Foral en el Boletín Oficial de Navarra.

Cuarta. Agencia de la Calidad, la Sostenibilidad y la Innovación.

La Agencia de la Calidad la Sostenibilidad y la Innovación, previsto en el artículo 23, se constituirá dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de esta Ley Foral en el Boletín Oficial de Navarra.

Quinta. Libro del Edificio.

El Gobierno de Navarra aprobará el Reglamento del Libro del Edificio dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de esta Ley Foral en el Boletín Oficial de Navarra.

Sexta. Cédula de habitabilidad e inspección técnica de los edificios.

El Gobierno de Navarra establecerá mediante decreto los mínimos de habitabilidad a las exigencias de esta Ley Foral en cuanto a criterios de calidad, contenidos de la cédula de habitabilidad, dentro de los tres meses posteriores a la fecha de publicación de esta Ley Foral en el Boletín Oficial de Navarra, y determinará los contenidos y programas de la inspección técnica de los edificios previstos en esta Ley Foral, dentro del año posterior a esta fecha.

Octava. Promotores sociales.

El Gobierno de Navarra establecerá el procedimiento de homologación de los promotores sociales previsto en esta Ley Foral en el plazo de seis meses desde la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

Novena. Registro de agentes inmobiliarios y de constructores.

El Gobierno de Navarra creará el Registro de agentes inmobiliarios previsto en esta Ley Foral, en el plazo de tres meses desde la fecha de publicación de esta Ley Foral en el Boletín Oficial de Navarra.

Décima. Sistema de ayudas al pago del alquiler.

El Gobierno de Navarra establecerá el sistema de ayudas al pago del alquiler para personas y

unidades de convivencia residentes en Navarra con ingresos bajos y moderados, previsto en esta Ley Foral, en el plazo de seis meses desde la fecha de publicación de esta Ley Foral en el Boletín Oficial de Navarra.

Undécima. Fondos de Solidaridad Urbana.

El Gobierno de Navarra determinará los criterios para la evaluación del cumplimiento del mandato de solidaridad urbana y creará el Fondo de Solidaridad Urbana previsto en esta Ley Foral, en el plazo de un año desde la fecha de publicación de esta Ley Foral en el Boletín Oficial de Navarra.

Disposición transitoria única

La Administración de la Comunidad Foral pondrá en marcha en el plazo de seis meses desde la publicación de la presente Ley Foral un aval social, con el objetivo de avalar las operaciones de crédito hipotecario frente a las entidades financieras de aquellas viviendas de protección pública en propiedad que, una vez adjudicadas, no encuentren soporte financiero por variación en la situación laboral de los adjudicatarios, que se concretará reglamentariamente, incluyendo la posibilidad de transmisión preferente o expropiación de la vivienda en los casos en que la situación económica del adquirente no reúna las condiciones establecidas por esta Ley Foral y su desarrollo reglamentario.

Disposiciones finales

Primera. Se autoriza al Gobierno a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y la aplicación de esta Ley Foral.

Segunda. Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que contradigan esta Ley Foral.

Tercera. Esta Ley Foral entrará en vigor al día siguiente después de haber sido publicada en el Boletín Oficial de Navarra.

