

(BON de 21 de marzo de 2023)

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

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

LEY FORAL DE MODIFICACIÓN DE LA LEY FORAL 10/2010, DE 10 DE MAYO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA

PREÁMBULO

El principal mecanismo con el que cuenta la Comunidad Foral de Navarra para favorecer el acceso a un alquiler asequible a la población más vulnerable es la existencia de un importante parque residencial vinculado al sistema público de alquiler, bien a través de promociones de arrendamiento protegido o de programas como la Bolsa de alquiler, complementado por programas como David y Emanzipa.

Las promociones de arrendamiento protegida, tanto de iniciativa privada como de iniciativa pública, son modelos necesarios y complementarios. En un contexto de creciente demanda de arrendamiento asequible se debe incidir simultáneamente sobre ambos modelos.

En el caso concreto de promociones de arrendamiento privado, en una situación de reducción de nuevas iniciativas por parte este sector, se deben adoptar medidas que favorezcan que las actuales promociones de arrendamiento protegido que han contado con subvención de la Comunidad Foral para su promoción prorroguen su vinculación al sistema de público de alquiler, más allá de su periodo de calificación obligatorio.

Permitiendo así prorrogar el régimen de arrendamiento protegido, de modo que los inquilinos de estas viviendas pueden beneficiarse de un arrendamiento protegido, y, en el caso de la población con menores ingresos, acceso a las subvenciones de arrendamiento de vivienda de protección oficial, lo que reduce sustancialmente la renta a la que deben hacer frente.

Con este objetivo se contemplan principalmente tres medidas:

En primer lugar, aclarar en el texto de la Ley Foral de Vivienda las consecuencias que acarrearán la no gestión de arrendamientos protegidos, en el caso de promociones que no hayan superado su periodo de protección.

En segundo lugar, facilitar que promociones de arrendamiento protegido que han superado su periodo de protección se puedan vincular de nuevo al sistema de alquiler público, además de aportar ayudas para la rehabilitación de estos inmuebles en el caso de ser necesario.

En tercer lugar, regular expresamente el procedimiento por el cual el departamento competente en materia de vivienda, en base a la facultad otorgada por la Ley Foral de Patrimonio, pueda adquirir viviendas o promociones con el objeto de destinarlas a arrendamiento asequible, en función de la disponibilidad presupuestaria.

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

Uno. Se añade una nueva letra g) al artículo 11, que queda redactado de la siguiente forma:

«g) El incremento del parque residencial público vinculado al sistema público de alquiler, por medio de la adquisición de viviendas.»

Dos. Se añade una nueva letra f) al artículo 52, que queda redactado de la siguiente forma:

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

Tres. Se añade un nuevo apartado al artículo 66, que queda redactado de la siguiente forma:

«8. No mantener vinculadas al sistema público de alquiler promociones de viviendas calificadas de arrendamiento protegido, dentro su periodo de régimen de protección.»

Cuatro. Se modifica la redacción de la disposición adicional segunda, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional segunda. *Modo de adjudicar viviendas obtenidas por el Gobierno de Navarra.*

Las viviendas adquiridas en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 y de la disposición adicional trigésima de la presente ley foral, así como las obtenidas por el Gobierno de Navarra en ejercicio de los derechos de adquisición preferente y de la potestad expropiatoria establecidos en esta ley foral, se adjudicarán atendiendo a las necesidades generadas en la ejecución de las políticas de vivienda de las diferentes Administraciones públicas. El mismo objetivo orientará la gestión de la Bolsa de alquiler.»

Cinco. Se modifica la redacción de los apartados 4 y 6 de la disposición adicional decimosexta, que quedan redactados de la siguiente forma:

«4. Si el promotor, la asociación o nuevo adquirente de la promoción altera el régimen del arrendamiento o cesión de uso durante el tiempo en que la vivienda permanezca sometida al régimen de protección sin mediar autorización al efecto del departamento competente en materia de vivienda, vendrá obligado a reintegrar la totalidad de los importes recibidos, con el interés de demora correspondiente desde los momentos del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, sin perjuicio de otras actuaciones sancionadoras y de restauración de la legalidad que procedan.»

«6. a) Los promotores o propietarios de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento sin opción de compra y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad podrán percibir una subvención por rehabilitación protegida de hasta el 80 por ciento del presupuesto protegible, con un máximo de 25.000 euros por vivienda, siempre y cuando:

- Las viviendas tengan una antigüedad mínima de 20 años.
- Y el promotor haya destinado las viviendas al arrendamiento en las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial sin interrupción, y se comprometa a destinarlas al menos otros 15 años más en las mismas condiciones desde la fecha de calificación definitiva del expediente de rehabilitación protegida, so pena de devolución de la subvención así percibida.

b) En el caso de promociones de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento, que se hubieran desvinculado del sistema público de alquiler, al haber superado su régimen de protección, y soliciten al departamento de vivienda vincularse de nuevo a este sistema, podrán percibir una subvención por rehabilitación protegida de hasta el 60 por ciento del presupuesto protegible, con un máximo de 25.000 euros por vivienda, siempre y cuando:

- Las viviendas tengan una antigüedad mínima de 20 años.
- Se comprometan a destinarlas al menos 15 años a arrendamiento protegido desde la fecha de calificación definitiva del expediente de rehabilitación protegida, so pena de devolución de la subvención así percibida.
- Las obras a acometer deben garantizar que el Informe de Evaluación del Edificio incluido en el Libro del Edificio Existente alcance el resultado de apto, aun cuando no le sea preceptivo la redacción del mismo.»

Seis. Se modifica disposición la adicional vigésima cuarta, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional vigésima cuarta. *Supuestos especiales.*

1. A partir del 1 de enero de 2023, y en tanto en cuanto no se apruebe un desarrollo reglamentario al respecto, se subvencionará la adquisición de vivienda usada en municipios de hasta 5.000 habitantes y en los municipios no urbanos de hasta 20.000 habitantes en los que todas sus entidades singulares de población sean de hasta 5.000 habitantes, cuando todas las personas adquirentes sean menores de 35 años y cumplan todos los requisitos exigibles para el acceso a subvenciones por adquisición de vivienda de protección oficial nueva, salvo el relativo a la inscripción previa en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. El precio de venta de las viviendas y anejos no podrá superar el establecido para la adquisición de vivienda de protección oficial en segunda o ulterior transmisión.

Los beneficiarios de la subvención deberán destinar la vivienda objeto de compra a domicilio habitual y permanente. Las viviendas deberán contar con cédula de habitabilidad y cumplir los requisitos de superficie aplicables a las viviendas de protección oficial, excluida las limitaciones de los anejos.

Los requisitos y porcentajes de las subvenciones concedidas serán los mismos que los existentes para la adquisición de viviendas de protección oficial nuevas, pero aplicados únicamente sobre el precio de venta de la vivienda, sin anejos. Se requerirá visado administrativo previo del contrato de compraventa, y la subvención se abonará a instancia de la persona interesada previa presentación, en el plazo máximo de 6 meses desde su otorgamiento, de la escritura pública de adquisición de la vivienda.

2. Se permitirá la concesión de subvenciones conforme lo dispuesto en el apartado anterior, con independencia de la edad de las personas adquirentes o el municipio donde esté situada la vivienda, en el caso de adquisición de viviendas de protección oficial calificadas para arrendamiento o arrendamiento con opción de compra cuyo régimen de protección haya finalizado, por parte de las personas titulares del último contrato de arrendamiento protegido vigente.

En este supuesto no se excluirá la superficie de los anejos, tanto para la determinación del precio máximo de venta como de la subvención a conceder a los compradores, atendiendo a las superficies recogidas en el documento de calificación protegida de la vivienda.

3. A las viviendas adquiridas y subvencionadas conforme a los dos apartados anteriores les será de aplicación la condición temporal aplicable a toda actuación protegible objeto de ayuda económica contenida en el artículo quinto de la presente ley foral, hasta un período de 10 años, que comenzará a contarse desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de adquisición de la vivienda. Será requisito indispensable para el abono de la subvención que dicha condición conste en la citada escritura.»

Siete. Se añade una disposición adicional trigésima, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional trigésima. *Adquisición y gestión de viviendas.*

1. El departamento competente en materia de vivienda ejercerá la facultad de adquisición y gestión de viviendas para satisfacer la demanda de vivienda asequible en régimen de arrendamiento.

2. El departamento competente en materia de vivienda podrá efectuar la adquisición de viviendas mediante concurso público o por adquisición directa en los supuestos establecidos en la Ley Foral 14/2007, de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra, y conforme a los procedimientos previstos en dicha norma.

3. El precio máximo de adquisición de viviendas por parte del departamento competente en materia de vivienda se corresponderá con los precios máximos de adjudicación o venta de viviendas de protección oficial en segunda y posteriores transmisiones.

4. El objetivo prioritario de adquisición será promociones que, habiendo sido calificadas de arrendamiento protegido, hayan superado su régimen de protección y cuenten con contratos de arrendamiento protegido visados.

5. El departamento competente en materia de vivienda podrá transferir fondos a una sociedad instrumental u organismo público, para que dicha sociedad efectúe la adquisición, explotación y gestión de las viviendas.

6. El departamento competente en materia de vivienda, podrá efectuar la adquisición de forma directa, o a través de una sociedad instrumental u organismo público, ocupándose esta última de la explotación y gestión de las viviendas.

7. Los ingresos que obtenga una sociedad instrumental u organismo público procedentes de inmuebles que le hayan sido adscritos en base a esta disposición deberán ser destinados a la gestión y mantenimiento de dichos inmuebles, así como a su rehabilitación, si fuera necesario, o a incrementar el parque público de arrendamiento protegido de Navarra.»

Ocho. Se añade una disposición adicional trigésima primera, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional trigésima primera. *Nueva vinculación al sistema público de arrendamiento.*

Una promoción calificada como arrendamiento protegido que, habiendo superado su periodo de protección, no hubiera tramitado solicitud para acogerse a la disposición transitoria segunda del Decreto Foral 61/2013 o a la disposición adicional vigésima primera de la Ley Foral 10/2010, en plazo y forma, podrá solicitar acogerse a la que le sea de aplicación, si, además de comprometerse a gestionar la promoción bajo las condiciones fijadas en dicha disposición, la solicitud es acompañada por la siguiente documentación:

- Informe detallado de situación de ocupación de las viviendas, incluidos los contratos de arrendamiento vigentes.
- Libro del Edificio Existente, que incluya el Informe de Evaluación del Edificio con resultado Apto, con independencia de la antigüedad del inmueble.
- Si el resultado del Informe de Evaluación del Edificio no es apto, el promotor podrá tramitar expediente de rehabilitación protegida.

Evaluada la documentación, el departamento competente en materia de vivienda podrá resolver la nueva inclusión de la promoción al sistema público de alquiler, que tendrá efectos desde la fecha de emisión de la resolución por parte de la Dirección General de Vivienda, o, en el caso de tener que acometer actuaciones de rehabilitación, desde la fecha de obtención de la calificación definitiva del expediente de rehabilitación tramitado.

A partir de ese momento, el departamento competente en materia de vivienda podrá subvencionar a los actuales o nuevos inquilinos de estas viviendas, en base a las determinaciones de esta norma.»

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley foral.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Habilitación reglamentaria.*

Se autoriza al Gobierno de Navarra y al consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y el desarrollo de esta ley foral.

Segunda. *Entrada en vigor.*

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

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

Pamplona, 9 de marzo de 2023. La presidenta de la Comunidad Foral de Navarra, María Chivite Navascués.