

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

BON 12 Julio 2013

BOE 27 Julio 2013

LA LEY 11450/2013

LA PRESIDENTA DEL GOBIERNO DE NAVARRA.

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

LEY FORAL DE MEDIDAS URGENTES PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (LA LEY 22/1948) establece que –toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad–. Por su parte, el artículo 47 de la Constitución española (LA LEY 2500/1978) establece que –todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada–. Igualmente, exhorta a los poderes públicos a 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.

En cumplimiento de estos mandatos, se promulgó, entre otras disposiciones, la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo (LA LEY 10044/2010), del Derecho a la Vivienda en Navarra, que adopta diversas medidas para la delimitación de tal derecho y de los deberes que atañen a los poderes públicos en relación con su cumplimiento desde la perspectiva social que necesariamente tiene la vivienda.

A pesar de la importancia que la Constitución otorga al derecho a la

vivienda, lo cierto es que en la práctica es considerada un simple bien de consumo sujeto a las leyes del mercado. En este contexto, es urgente y necesario que desde los poderes públicos se adopten las medidas necesarias para asegurar la función social de la vivienda y de esta forma se haga efectivo el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución (LA LEY 2500/1978), garantizando desde las administraciones públicas la realización de este derecho.

El artículo 33 de la Constitución (LA LEY 2500/1978) consagra el derecho a la propiedad privada, estableciendo que se trata de un derecho cuyo contenido viene delimitado por su –función social–, que es básica para la generalización de los derechos sociales. La Constitución no tutela, por tanto, usos antisociales del derecho de propiedad. Este principio debe vincularse con el artículo 128 de la Carta Magna, según el cual –toda la riqueza del país en sus distintas formas, y sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general–, y con el artículo 40, que establece que –los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa–. Siendo, en este caso, finalidad propia de la vivienda la de propiciar la posibilidad de dar cumplimiento al derecho a disponer de un techo, bajo el que las personas puedan desarrollarse con normalidad dentro de la sociedad, su desocupación representa el mayor exponente del incumplimiento de la finalidad del bien y por tanto de su función social.

Con la presente modificación legal se pretende mejorar la definición de la función social de la propiedad de la vivienda y de las consecuencias del incumplimiento de dicha función en unos momentos que pueden ser calificados como de emergencia social y económica. Concurren, de un lado, la existencia de un desorbitado parque de viviendas sin uso o infrautilizado y, de otro, una demanda insatisfecha con una oferta insuficiente y a precios no adecuados, y numerosos procesos de privación de su vivienda, en particular por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, por la imposibilidad de sus moradores de pagar el precio de adquisición o de alquiler derivada de una general disminución de ingresos por la persistente crisis económica y el elevado número de desempleados. Entre las distintas formas de desocupación de viviendas merece un mayor reproche la del conjunto de viviendas que son propiedad, en sus diferentes formas, de personas jurídicas, en especial, entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y entidades inmobiliarias, siendo, además,

supuestos de importancia cuantitativa. La notoriedad de la utilización de las viviendas como bien de inversión que se predica en las personas jurídicas, frente al natural ejercicio del derecho a la vivienda propio de las personas físicas sustancia, junto a otros de índole económica y social, un elemento diferenciador que cualifica el incumplimiento por las personas jurídicas titulares del deber de dar efectivo destino habitacional a las viviendas. Ello justifica el establecimiento de una acción pública de policía dirigida a estas viviendas desocupadas.

El especial marco económico en que nos encontramos exige una actuación extraordinaria de imperiosa urgencia, habida cuenta de la naturaleza de los derechos fundamentales en juego.

Artículo 1

La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo (LA LEY 10044/2010), del Derecho a la Vivienda en Navarra, queda modificada en el sentido de añadir un nuevo título V bis con el siguiente contenido.

«TÍTULO V bis

De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

CAPÍTULO I

De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración

Artículo 42.bis *Definición de viviendas deshabitadas*

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

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos,

se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o, si estas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas.

3. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente Ley:

a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de con los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y con el resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.

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

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

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

6. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante el procedimiento contradictorio regulado en este título y de

acuerdo con lo establecido en la normativa básica de procedimiento administrativo.

Artículo 42.ter *Indicios de no habitación*

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

- a)** Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b)** Carencia de suministros de agua, gas y electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes.
- c)** Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- d)** Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- e)** Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- f)** Declaraciones de los titulares de la vecindad.
- g)** Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones del Departamento competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

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

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

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

4. Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica

por parte de los correspondientes servicios suministradores, permita considerar como deshabitada la vivienda:

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

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

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Administración de la Comunidad Foral, a requerimiento de esta, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.

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

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

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

5. Las compañías suministradoras de servicios de agua, electricidad y gas, cuando así sea solicitado por el departamento competente en materia de vivienda, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que se precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubiquen cada una de las

viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición del citado departamento podrá referirse bien a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

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

7. A solicitud del departamento competente en materia de vivienda, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida deberá especificarse expresamente, con indicación de la resolución de calificación.

8. Las comunicaciones a que se refiere el presente artículo habrán de ser remitidas al departamento solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información.

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

1. Corresponderá el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y la imposición de las sanciones que de ello se deriven al departamento competente en materia de vivienda.

2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su

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

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

4. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo del órgano correspondiente del departamento competente en materia de vivienda. Del acuerdo de inicio del mismo se dará traslado a las personas interesadas y al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de que se proceda a la apertura de hoja registral con asignación de un número identificativo provisional.

5. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación que dan lugar a la apertura del procedimiento y se abrirá el trámite de audiencia por un período de diez días a contar desde la notificación del mismo en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

6. En caso de que las personas interesadas acrediten o justifiquen la inexistencia de los indicios de no habitación que hubiesen motivado el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará resolución de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento, debiéndose dar traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de que se proceda a la anulación de la hoja registral abierta y del número identificativo provisionalmente asignado tras la incoación del procedimiento.

7. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, se continuará con la instrucción.

8. Cuando la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio sea de una persona física o de varias personas físicas en comunidad, una vez completado el trámite de audiencia, se dictará

resolución en la que se especifiquen las medidas de fomento que se ofrezcan al titular o titulares destinadas a facilitarles el arrendamiento de la vivienda y concediendo a este efecto el plazo de un mes, a contar desde la notificación del acto, para que se manifieste sobre su aceptación, suspendiéndose durante este tiempo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución. Cumplido el plazo sin que la propiedad se haya pronunciado, por escrito, sobre la aceptación de estas medidas, el procedimiento quedará automáticamente reanudado. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento sean aceptadas se dictará resolución de suspensión del procedimiento debiendo la propiedad comunicar al departamento competente en materia de vivienda, en el plazo de dos meses desde la aceptación de dichas medidas, la fecha en que se inicia la situación de efectiva habitación. Transcurridos dos meses desde que la aceptación se haya producido sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación, se dictará resolución levantando la suspensión y ordenando la continuación de la instrucción del procedimiento.

En caso de que la propiedad, además de haber manifestado la aceptación de las medidas de fomento, haya llevado a cabo la comunicación de la fecha en la que se inicia la efectiva habitación, se mantendrá la suspensión del procedimiento hasta tanto se acredite el cumplimiento efectivo del destino habitacional de la vivienda, destino que se entenderá formalizado si se mantiene, al menos, durante los siguientes seis meses de forma ininterrumpida a contar desde la fecha de inicio. De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará resolución levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento.

9. Acreditada la efectiva habitación durante seis meses ininterrumpidos, a contar desde la fecha de inicio comunicada por la propiedad a estos efectos, se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, sin perjuicio de las actuaciones de seguimiento e inspección que se realicen, dejando constancia de todo ello en la hoja registral abierta que se mantendrá aun cuando no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada. La misma resolución y con iguales efectos se adoptará cuando la propiedad, aun no aceptando las medidas de fomento propuestas, acredita que se le ha dado destino habitacional a la vivienda.

No obstante lo anterior, en caso de volver a constatarse la existencia de

indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de un año desde la resolución de archivo podrá volver a iniciarse el procedimiento contradictorio sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento.

10. Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas, en su caso, las pruebas pertinentes, se realizará propuesta de resolución suscrita por el órgano instructor con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas así como de la estimación o desestimación total o parcial de las alegaciones que se hubieren presentado. Dicha propuesta solo habrá de ser notificada a las personas interesadas cuando la misma tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones, pruebas o documentos o que no sean conocidos por estas últimas.

11. El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año desde su incoación, transcurrido el cual se producirá la caducidad. De la resolución declarativa de vivienda deshabitada se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción.

CAPÍTULO II

Del registro de viviendas deshabitadas

Artículo 42.sexies *Registro de Viviendas Deshabitadas*

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

2. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas por el departamento competente en materia de vivienda conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre (LA LEY 4633/1999), de Protección de Datos de Carácter Personal.

3. Reglamentariamente se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y las causas de cancelación de

los asientos o anulación de las hojas registrales.

CAPÍTULO III

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

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

1. La Administración de la Comunidad Foral creará un Parque Público de Vivienda destinado al arrendamiento para personas con dificultades en el acceso a una vivienda y a las que se exigirá una renta en función de su nivel de ingresos. Dicho Parque se constituirá:

- a)** Con las viviendas que sean expropiadas, o cuyo uso sea expropiado, conforme a las disposiciones de esta Ley Foral.
- b)** Con las viviendas que pueda adquirir o promover la Administración de la Comunidad Foral con esta finalidad.
- c)** De modo automático con todas las viviendas cuya titularidad o cuyo uso corresponda a la Administración de la Comunidad Foral por cualquier causa y no tengan otro destino.

2. Las Administraciones Públicas, directamente o a través de entidades públicas instrumentales, podrán intermediar en el ámbito de viviendas deshabitadas a fin de favorecer su efectiva ocupación a través del impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas.

Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas podrán ejecutarse programas de Bolsas de Viviendas en Alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento, y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.

Reglamentariamente se establecerán las condiciones de calidad y características que habrán de reunir dichas viviendas, la caracterización de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias y las condiciones en las que la Administración competente asegurará las contingencias relativas a la garantía del cobro de las rentas, la defensa

jurídica y la reparación de desperfectos, otorgando una seguridad jurídica adecuada a los propietarios de viviendas deshabitadas.

A su vez y para garantizar la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de cualquier ente público, sociedades con participación pública, fundaciones y entidades sin ánimo de lucro, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos, y ello, mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda para la construcción en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

3. A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las Administraciones Públicas, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garantice el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica. Mediante disposición reglamentaria y respecto a los programas de intermediación de la Comunidad Foral en el mercado del arrendamiento de viviendas, se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.

4. La Administración de la Comunidad Foral establecerá subvenciones que contribuyan a la efectiva ocupación de las viviendas deshabitadas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas, dirigidas a las personas propietarias y arrendatarias y a las entidades intermediarias. Las subvenciones se instrumentarán a través de los programas contenidos en los planes de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar subvenciones de carácter excepcional cuando se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria y siempre con los requisitos que establece la normativa de aplicación.

5. Las viviendas cuyos titulares, sean personas físicas o jurídicas, ofrezcan para ser incluidas en los programas públicos de intermediación para el arrendamiento, gozarán de los siguientes beneficios:

a) En su caso, quedará en suspenso el plazo para justificar la

situación de efectiva habitación dentro del procedimiento contradictorio de declaración de vivienda deshabitada.

b) Si se tratase de una vivienda adquirida por una persona jurídica mediante dación en pago de un crédito hipotecario, compraventa con subrogación hipotecaria o negocio jurídico similar, se garantizará la percepción de la renta desde la fecha de inclusión en el programa de intermediación. En estos casos podrá realizarse la inclusión de la vivienda en el programa manteniendo a sus inquilinos a solicitud de estos.

c) La Administración de la Comunidad Foral, a través del órgano o ente instrumental que se establezca para la gestión del programa, garantizará el pago de la renta al titular de la vivienda.»

Artículo 2

El artículo 52 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo (LA LEY 10044/2010), del Derecho a la Vivienda en Navarra, queda con la siguiente redacción:

«Artículo 52 *Causas de expropiación*

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

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

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

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

2. Asimismo, se podrá considerar causa justificativa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad:

a) Mantener una vivienda deshabitada en los casos en que constituye infracción sancionable en virtud de la presente Ley Foral y no haber cumplido en el plazo concedido al efecto el

requerimiento para poner fin a tal situación.

b) El incumplimiento de los plazos previstos para urbanizar o edificar terrenos destinados a vivienda protegida. Estos plazos serán los previstos en el Plan General Municipal del municipio donde radiquen los terrenos y, en su defecto, los establecidos en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre (LA LEY 73/2003), de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 3

El artículo 59 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo (LA LEY 10044/2010), del Derecho a la Vivienda en Navarra, queda con la siguiente redacción:

«Artículo 59 Funciones

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

- a)** La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley Foral, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda que resulte aplicable en la Comunidad Foral de Navarra, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.
- b)** La comprobación, en particular, de los indicios de no habitación de viviendas.
- c)** La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.
- d)** La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección restablecimiento de la legalidad que procedan.»

Artículo 4

El artículo 65 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo (LA LEY 10044/2010), del Derecho a la Vivienda en Navarra, queda con la siguiente redacción:

«Artículo 65 Infracciones graves

Son infracciones graves:

- 1.** Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener ayudas públicas a la vivienda, ocultar datos o suscribir declaraciones falsas en relación a la efectiva habitación de la vivienda o en la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, cuando el falseamiento, la ocultación de datos o la suscripción de declaración falsa sean determinantes de las resoluciones administrativas que se adopten, sin perjuicio de la expropiación forzosa de la vivienda.
- 2.** Negarse injustificadamente a facilitar comprobaciones de la Administración.
- 3.** No presentar para su visado los contratos de compraventa o adjudicación en propiedad de viviendas protegidas.
- 4.** Celebrar negocios jurídicos encaminados a la transmisión de la propiedad, parte alícuota de la misma o derechos reales sobre viviendas protegidas sin cumplir los requisitos exigidos por la normativa aplicable.
- 5.** Arrendar una vivienda protegida a quien no reúna los requisitos exigidos por la normativa aplicable.
- 6.** Arrendar o vender conjuntamente una vivienda y un local no incluido como anejo en la cédula de calificación definitiva como vivienda protegida.
- 7.** Arrendar o vender como vivienda, inmuebles o locales que no cumplan las condiciones objetivas de habitabilidad.
- 8.** Percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en compraventas de viviendas protegidas.
- 9.** No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente en los plazos establecidos, cuando el retraso en la ocupación sea igual o superior a un año.
- 10.** Utilizar la vivienda protegida para usos no autorizables legalmente.
- 11.** Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período igual o superior a seis meses.
- 12.** No ocupar la vivienda protegida en el plazo establecido.

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

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

15. No contratar los seguros obligatorios para viviendas protegidas.

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

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

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

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

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

21. Adjudicar viviendas protegidas no respetando de manera

grave o reiterada el procedimiento de adjudicación establecido en esta Ley Foral.

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

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

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

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

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

Artículo 5

El artículo 66 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo (LA LEY 10044/2010), del Derecho a la Vivienda en Navarra, queda con la siguiente redacción:

«Artículo 66 *Infracciones muy graves*

Son infracciones muy graves:

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

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

3. Falsear los datos exigidos para acceder a viviendas protegidas o para obtener ayudas públicas a la vivienda, cuando el falseamiento sea efectuado por un promotor para beneficiar fraudulentamente a uno o varios potenciales adquirentes, sin perjuicio de la revisión de oficio de las adjudicaciones cuando el falseamiento haya sido determinante para las mismas.

4. Impedir la calificación como protegidas de varias viviendas que debieran acceder a la misma conforme a lo previsto en el planeamiento.

5. Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad, cuando de la vulneración se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.

6. Ejercer la actividad de laboratorio de ensayo para el control de calidad de la edificación, o de entidad de control de calidad de la edificación, sin haber efectuado la preceptiva declaración responsable o comunicación previa, respectivamente.»

Artículo 6

El artículo 72 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo (LA LEY 10044/2010), del Derecho a la Vivienda en Navarra, queda con la siguiente redacción:

«Artículo 72 Medidas en relación a viviendas deshabitadas

1. La sanción impuesta por la infracción muy grave relativa a no dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en esta Ley Foral podrá reducirse a las cuantías previstas para las infracciones leves si la persona sancionada justifica haber puesto fin a la situación de no habitación de la

vivienda antes de la finalización del procedimiento sancionador, o si se compromete a hacerlo en el plazo de tres meses a partir de la firmeza de la resolución sancionadora. En el caso de que la persona interesada formule ese compromiso por escrito, quedará en suspenso la ejecutividad de la sanción hasta que se dicte nueva resolución que, comprobado el cumplimiento del compromiso, declare tal circunstancia y la reducción de la sanción.

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

Artículo 7

Se añade una nueva disposición adicional a la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo (LA LEY 10044/2010), del Derecho a la Vivienda en Navarra, con la siguiente redacción.

«Disposición adicional décima.– Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social

1. Se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente o, en su caso, desde que finalice el plazo de suspensión del lanzamiento establecido por Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre (LA LEY 19145/2012).

2. Esta Ley Foral será de aplicación a las viviendas incursas en procedimientos de desahucio instados por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos y todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

3. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) Que el lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1. Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

2. Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

3. Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Cuando la unidad familiar tenga tres miembros dicho límite se fija en 3,25, cuando tenga cuatro miembros en 3,50, y en caso de más miembros se añadirá un 0,25 por cada uno de ellos.

4. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

5. Mediante orden foral del Consejero competente en materia de vivienda se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas.

6. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.

7. Se declara de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 (LA LEY 43/1954), la expropiación prevista en esta Ley Foral.

8. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

9. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25 por ciento de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma, ni superior a la cuantía del justiprecio.

10. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado 11, perderá la condición de beneficiaria. El departamento competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

11.

laleydigital.es

11. Para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, la persona interesada deberá aportar, además de la solicitud dirigida al efecto y de la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en el que su vivienda se encuentre incurso, la siguiente documentación:

a) Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

- 1.** Certificado sobre la renta, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por el organismo tributario competente en relación con los últimos cuatro ejercicios tributarios.
- 2.** Últimas tres nóminas percibidas.
- 3.** Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- 4.** Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por la Administración de la Comunidad Foral o, en su caso, por otra Comunidad Autónoma o entidad local.
- 5.** En caso de tratarse de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por el organismo tributario competente o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.
- 6.** Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de Seguridad Social ante los Registros y Administraciones competentes.

b) Acreditativa de los ingresos percibidos por los miembros de la unidad familiar, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.

c) Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

1. Libro de familia o documento acreditativo de la convivencia como pareja de hecho.

2. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

d) Titularidad de los bienes:

1. Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la Administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

2. Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta Ley Foral.

f) Informe de los Servicios Sociales sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

12. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el

lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta.

A efectos de lo establecido en los párrafos anteriores se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

En estos casos y ante situaciones similares tendrán un orden preferente en la tramitación aquellas personas cuya vivienda esté sometida a algún régimen de protección pública.

13. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio, así como por otras causas no imputables a la Administración no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

14. En todo caso, lo establecido en esta disposición estará en función de las disponibilidades presupuestarias.

15. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley Foral, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento o se hubiese producido el lanzamiento después de la entrada en vigor del mismo pero la vivienda esté desocupada.»

Artículo 8

Se añade una nueva disposición adicional a la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo (LA LEY 10044/2010), del Derecho a la Vivienda en Navarra, con la siguiente redacción.

«Disposición adicional undécima.– Dación en pago de viviendas protegidas

Excepcionalmente, podrán ser titulares de viviendas protegidas las personas jurídicas que las hayan adquirido mediante dación en pago de un crédito hipotecario, compraventa con subrogación hipotecaria o negocio jurídico similar, que quedarán sometidas a las obligaciones establecidas en esta Ley Foral en cuanto a su transmisión o arrendamiento.»

Disposición transitoria.– Deber de comunicación de las entidades

financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de esta Ley Foral las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar al Departamento competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas que integren su balance, radicadas en el territorio de la Comunidad Foral, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición y situación administrativa. Ello con cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos y de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Disposición derogatoria única.– Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente Ley Foral.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera.– Desarrollo reglamentario

El Gobierno de Navarra dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y la aplicación de lo dispuesto en esta Ley Foral. En todo caso, procederá a dictar las necesarias para poner en funcionamiento el Registro de Viviendas Deshabitadas en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

Disposición final segunda.– Cómputo de plazos de no habitación

Los plazos de no habitación previstos en el artículo 42 bis de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo (LA LEY 10044/2010), del Derecho a la Vivienda en Navarra, comenzarán a computarse desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

Disposición final 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 (LA LEY 2233/1982), 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.