

**Expediente:** 13/2011

**Objeto:** Proyecto de Decreto Foral por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

**Dictamen:** 14/2011, de 21 de marzo

## **DICTAMEN**

En Pamplona, a 21 de marzo de 2011,

el Consejo de Navarra, integrado por don Enrique Rubio Torrano, Presidente; don José Antonio Razquin Lizarraga, Consejero-Secretario; y los Consejeros don Alfredo Irujo Andueza, don José Iruretagoyena Aldaz, don Julio Muerza Esparza, don Eugenio Simón Acosta y don Alfonso Zuazu Moneo,

siendo ponente don José Antonio Razquin Lizarraga,

emite por unanimidad el siguiente dictamen:

### **I. ANTECEDENTES**

#### **I.1ª. Formulación y tramitación de la consulta**

El día 2 de marzo de 2011 tuvo entrada en el Consejo de Navarra un escrito del Presidente del Gobierno de Navarra en el que, de conformidad con el artículo 16.1 de la Ley Foral 8/1999, de 16 de marzo, del Consejo de Navarra (desde ahora, LFCN), modificada por la Ley Foral 25/2001, de 10 de diciembre, se recaba dictamen preceptivo sobre el proyecto de Decreto Foral por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida (en adelante, el Proyecto), tomado en consideración por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día 21 de febrero de 2011.

El día 7 de marzo de 2011 tiene entrada en este Consejo de Navarra escrito del Presidente del Gobierno de Navarra, acompañando documentación complementaria a requerimiento de este Consejo.

#### **I.2ª. Expediente del proyecto de Decreto Foral**

Del expediente remitido resulta el desarrollo de las actuaciones siguientes:

1. Por Orden Foral 167/2010, de 21 de septiembre, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, se ordena la iniciación del procedimiento para la elaboración del anteproyecto de Decreto Foral por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, se designa a la Dirección General de Vivienda y Ordenación del Territorio como órgano encargado de la elaboración y tramitación del Decreto Foral y se encomiendan a la Secretaría General Técnica del Departamento las tareas de apoyo y coordinación de los trabajos.

2. Elaborado un borrador o anteproyecto, éste fue remitido, mediante correos electrónicos de 23, 24 y 25 de noviembre de 2010, a distintas asociaciones, organizaciones, departamentos, entidades y organismos para que, en su caso, formularan las observaciones que estimasen convenientes.

En esta fase de audiencia o consulta han formulado observaciones las organizaciones siguientes:

- El Consejo de la Juventud de Navarra, tras una consideración preliminar, formula dos aportaciones: no le convence que la publicación en el Tablón de Anuncios Electrónico sustituya a la notificación personal y ésta tenga carácter potestativo, por lo que al menos debe hacerse la notificación personal a través de un mensaje de móvil (artículo 20.1 y 2); y considera escaso el plazo de cinco días naturales para la elección de la promoción o promociones concretas a las que se desee optar (artículo 38.1).

- La Asociación de Consumidores de Navarra "Irache", tras expresar que en su conjunto el anteproyecto aporta varias ventajas fundamentales para los consumidores y usuarios, formula las alegaciones siguientes: además de la publicación en el Tablón de Anuncios Electrónico, se debe acudir a la notificación personal de los actos administrativos a través de otros medios (correo ordinario, correo electrónico, mensaje SMS...) que el usuario elija; debe reconocerse la posibilidad de recurrir contra la denegación de la inscripción indicando los recursos pertinentes (artículo 27); en cuanto a la duración de la inscripción en el Censo, propone la advertencia

de la caducidad, así como considera excesiva la exclusión de seis meses para quienes no renueven la inscripción (artículo 28); y sugiere introducir modificaciones en cuanto a la exclusión del Censo consistente en la renuncia expresa o tácita a una vivienda protegida cuya firma de contrato de compraventa o arrendamiento ha sido autorizada o cuando el contrato ha sido visado, así como contemplar la posible renuncia por circunstancias sobrevenidas, entre otras, encontrarse en una situación de desempleo o la ruptura de la relación conyugal (artículo 32).

- El Departamento de Asuntos Sociales, Familia, Juventud y Deporte propone una redacción del precepto sobre los conceptos relativos a reservas en cuanto a quien ha de considerarse víctima de violencia de género (artículo 15), así como que, en tanto se lleve a cabo el desarrollo reglamentario, tal condición se acredite a través de un documento expedido por dicho Departamento (disposición transitoria segunda).

- La ORVE Pamplona señala que en la disposición derogatoria se incluyen los artículos 70, 73, 74 y 75 del Decreto Foral 4/2006, cuando se mantienen la subsidiación de los préstamos, lo que conlleva que en las normativas recientes no se contenga la definición de préstamo subsidiado ni de las condiciones de tramitación de dicha subsidiación.

- La Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona remite más que alegaciones unos comentarios a distintos preceptos del anteproyecto, en especial en relación con la regulación legal del realojo.

- La Asociación de Promotores y Constructores de Navarra (ACP Navarra) formula las alegaciones siguientes: 1) En cuanto a los requisitos relativos a la titularidad de la vivienda, suprimir el inciso final “salvo que sea anulado o dejado sin efecto” (artículo 8); 2) Reducción de cuatro a un año del plazo de convivencia efectiva en vivienda inadecuada (artículo 14); 3) Reducción de cuatro a dos años del plazo en que se haya realizado la adquisición de vivienda inadecuada (artículo 16); 4) Dentro de la naturaleza y objeto del Censo, contemplar que se facilite a las asociaciones empresariales y a los promotores privados la información necesaria sobre el Censo (artículo 18); 5) La gestión del Censo se llevará a cabo directamente

a través de la sociedad pública instrumental que se determine, no pudiendo ser subcontratado con terceros (artículo 19); 6) Modificaciones de redacción en cuanto a cumplimentar la declaración responsable de veracidad (artículo 25); 7) En cuanto a los datos de la solicitud recabados de oficio, prever, si se detecta irregularidad, su aclaración (artículo 26); 8) Reducción de seis a tres meses de la prohibición de acceso al Censo a los solicitantes con inscripción caducada (artículo 28); 9) Nueva redacción de determinadas causas de exclusión del Censo (artículo 32); 10) La ampliación de uno a dos años de la duración de la exclusión del Censo en determinados casos y la reducción de seis a tres meses en otros (artículo 33); 11) La inclusión obligatoria en el procedimiento de adjudicación de todas las viviendas calificadas provisionalmente en régimen de propiedad en tales fechas, así como de las calificadas provisionalmente en régimen de arrendamiento desde el momento de la presentación del certificado del arquitecto director de la obra sobre el compromiso de presentación obligatoria del certificado de fin de obra en el plazo de tres meses (artículo 36); 12) Fijación de un plazo máximo de tres días hábiles para la elaboración del listado en cuanto a la condición de adjudicatario inicial de una vivienda protegida (artículo 39); 13) Fijación de un plazo máximo de tres días hábiles para la distribución de viviendas entre las personas adjudicatarias provisionales, así como el certificado de empadronamiento o de convivencia expedido con una antelación máxima de un mes (artículo 42); 14) Solicitud de visado del contrato en el plazo máximo de 15 días desde la fecha de suscripción (artículo 46); 15) Añadir un nuevo párrafo en el artículo 50.3, a fin de que en cualquier supuesto, transcurridos tres meses desde el inicio de la tramitación sin haberse cubierto la vacante, el promotor pueda adjudicar directamente dichas viviendas a quien cumpla los requisitos legales de acceso a la vivienda protegida y asimismo, transcurridos seis meses, el promotor pueda enajenarlas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.a) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra (en adelante, LFDV); 16) Aclarar, en cuanto a la exención de garantía o aval para percibir subvenciones, la salvedad a partir de la cuantía superior a 60.000 euros (disposición adicional décima); 17) Eliminar el último párrafo de la disposición transitoria segunda; 18) En la modificación del artículo 58.4 del Decreto Foral 4/2006 equiparar los topes referidos al IPREM para las viviendas de precio tasado respecto de

las viviendas de protección oficial, dar nueva redacción al artículo 59 modificado de dicho Decreto Foral y al artículo 104 –en cuanto a la subvención al promotor- y añadir un nuevo párrafo quince modificando el artículo 32.2 del referido Decreto Foral (disposición final primera); y 19) La entrada en vigor del Decreto Foral a los veinte días de su publicación (disposición final tercera).

3. El Proyecto fue objeto de publicidad en la página web del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, durante el período del 2 al 18 de diciembre de 2010, a fin de que los ciudadanos pudieran presentar alegaciones y sugerencias; sin que se presentase alegación alguna.

4. La Secretaría General Técnica del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, con fecha 24 de diciembre de 2010, emitió informe en contestación a las alegaciones presentadas, expresando de forma razonada la aceptación o rechazo de las mismas.

5. El Proyecto cuenta con las siguientes memorias:

- Memoria justificativa, suscrita por el Director General de Vivienda y Ordenación del Territorio, con fecha 24 de diciembre de 2010, exponiendo la justificación y objetivos de las previsiones contenidas en el proyecto.

- Memoria organizativa suscrita por la Secretaría General Técnica del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, en fecha 24 de diciembre de 2010, según la cual el proyecto no conlleva la necesidad de crear, modificar o suprimir unidades orgánicas, ni incrementos de plantilla, dado que se prevé que la gestión se realice a través de una sociedad pública. Se adjunta informe de dimensionamiento de plantilla elaborado por TEA CEGOS.

- Memoria normativa elaborada por la Secretaría General Técnica del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 24 de diciembre de 2010, en la que se alude a la competencia de Navarra en materia de vivienda, a la normativa en la materia (LFDV y Decreto Foral 4/2006), a la estructura y al contenido del Proyecto.

- Memoria económica suscrita por el Director del Servicio de Vivienda, con fecha 25 de enero de 2011, en la que se indica que la nueva regulación no implica en su conjunto aumento de costes presupuestarios respecto a la normativa vigente y se expresan las previsibles repercusiones económicas del proyecto, incluida la encomienda de la gestión del Censo. Se adjunta Memoria valorada para la elaboración y mantenimiento del Censo de demandantes de vivienda, suscrita por el Director Gerente de VINSa el 24 de enero de 2011.

6. Informe sobre impacto por razón de sexo, elaborado por la Secretaría General Técnica del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, con fecha 24 de diciembre de 2010, indicando que el proyecto no contiene disposiciones que supongan impacto por razón de sexo que favorezcan situaciones de discriminación negativa, destacando que la disposición adicional séptima incorpora una previsión relativa a la igualdad de género, así como que tampoco contiene incidencia alguna en el ámbito de las políticas de impacto en función del género promovidas por las instituciones comunitarias.

7. La Secretaría General Técnica del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio formula, con fecha 24 de diciembre de 2010, estudio de cargas administrativas conforme al artículo 9 de la Ley Foral 15/2009, de 9 de diciembre, concluyendo que la eliminación de cargas y las ventajas justifican las escasas cargas que se establecen.

8. La Comisión Foral de Régimen Local, en sesión celebrada el día 27 de enero de 2011, informó favorablemente el Proyecto.

9. La Secretaría General Técnica del Departamento de Medio Ambiente Ordenación del Territorio y Vivienda, emitió, con fecha 28 de enero de 2011, informe en el que, tras referirse al título competencial, al objeto y al procedimiento respecto del que se han cumplido las previsiones de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente (desde ahora, LFGNP), concluye que la propuesta se ajusta al ordenamiento jurídico y el procedimiento seguido ha sido correcto, restando la emisión del preceptivo dictamen por el Consejo de Navarra.

10. El Servicio de Acción Legislativa y Coordinación emitió, en fecha 17 de febrero de 2011, un amplio informe en el que concluye que el Proyecto se está tramitando adecuadamente y recomienda considerar las observaciones tanto de forma como de fondo que en el mismo se realizan.

11. La Secretaría General Técnica del Departamento de Medio Ambiente Ordenación del Territorio y Vivienda, con fecha 18 de febrero de 2011, emitió informe en relación con las observaciones y recomendaciones del informe citado en el apartado anterior, proponiendo en buena medida su aceptación.

12. La Comisión de Coordinación, en sesión de 17 de febrero de 2011, examinó el proyecto, que previamente había sido remitido a todos los departamentos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

13. El Gobierno de Navarra, en sesión de 21 de febrero de 2011, acordó tomar en consideración el Proyecto a efectos de la preceptiva consulta al Consejo de Navarra.

### **I.3ª. El proyecto de Decreto Foral**

El Proyecto consta de una exposición de motivos, cincuenta artículos distribuidos en tres capítulos, once disposiciones adicionales, nueve transitorias, una derogatoria y cuatro finales.

La exposición de motivos señala que el objeto principal del Proyecto consiste en desarrollar el Título III de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra (LFDV), donde se regulan las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas, se trazan las líneas estratégicas del procedimiento de adjudicación y se establecen las bases necesarias para la puesta en marcha del Censo de solicitantes de vivienda protegida. Se destaca que el Censo de solicitantes de vivienda protegida se configura como un registro único en el que deben inscribirse todas las personas que, cumpliendo con los requisitos, desean acceder a una vivienda protegida en la Comunidad Foral. Además, se explican los aspectos más relevantes del articulado del Proyecto.

El capítulo I, sobre disposiciones generales (artículos 1 a 4), señala el objeto, las fechas de referencia para acreditar el cumplimiento de las condiciones generales, las unidades familiares y familias numerosas y la renta ponderada.

El capítulo II, relativo a las condiciones de acceso a la vivienda protegida, se subdivide en dos secciones. La sección 1ª (artículos 5 a 14) se refiere a los requisitos generales de acceso: requisitos generales de acceso a vivienda protegida y para la inscripción en el Censo de solicitantes; requisitos personales; requisitos de capacidad económica; requisitos relativos a la titularidad de vivienda; requisitos relativos a transmisiones anteriores; requisitos generales de acceso a subvención por adquisición o arrendamiento de vivienda protegida; excepciones al cumplimiento de determinados requisitos de acceso; vivienda inadecuada a efectos de acceder a una vivienda protegida; ofrecimiento de la vivienda; y vivienda protegida inadecuada a efectos de acceder a otra adecuada. Y la sección 2ª (artículos 15 a 17) versa sobre los conceptos relativos a las reservas y a la aplicación de los baremos.

El capítulo III, sobre el funcionamiento del Censo de solicitantes de vivienda protegida y procedimiento de adjudicación, se subdivide en cinco secciones. La sección 1ª (artículos 18 a 21) contempla las cuestiones generales: naturaleza y objeto del Censo de solicitantes; gestión del Censo; publicación en el Tablón de Anuncios Electrónico; y protección de datos. La sección 2ª (artículos 22 a 28) se refiere a la inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, determinando: los modos de presentar la solicitud de inscripción en el Censo; el contenido de la solicitud de inscripción; las solicitudes de inscripción suscritas por más de una persona; la declaración responsable de la persona solicitante de vivienda protegida; los datos de la solicitud recabados de oficio; la práctica de la inscripción; y la duración de la inscripción. La sección 3ª (artículos 29 a 34), sobre las modificaciones, actualizaciones y exclusiones, regula las modificaciones de los datos incluidos en la solicitud de inscripción, la actualización y revisión de datos, la comprobación de los datos incluidos en la solicitud, la exclusión del Censo, la duración de la exclusión del Censo y el procedimiento de exclusión del Censo. La sección 4ª (artículos 35 a 49), relativa al procedimiento de



adjudicación de las viviendas protegidas, contempla la difusión de los procedimientos de adjudicación, el inicio del procedimiento de adjudicación, la participación en el procedimiento de adjudicación, la elección de promoción, la condición de adjudicatario inicial de una vivienda protegida, la distribución de las viviendas entre las personas que resulten adjudicatarias inicialmente de una vivienda protegida, las alegaciones, la condición de adjudicatario provisional de una vivienda protegida, la autorización para la firma de los contratos, la firma de los contratos, la renuncia a la condición de adjudicatario provisional, el visado de los contratos, la modificación de visados, la revisión de las subvenciones reconocidas por adquisición o adjudicación de vivienda protegida y la denegación de visados. Y la sección 5ª, integrada por el artículo 50, se refiere a la adjudicación de las viviendas vacantes.

Las disposiciones adicionales contemplan el ámbito supramunicipal de la Comarca de Pamplona (primera), la autorización administrativa de desocupación (segunda), la permuta de viviendas protegidas (tercera), los ficheros (cuarta), el aval a exigir en promociones para arrendamiento (quinta), la igualdad de género (sexta), las garantías para percibir subvenciones por adquisición de vivienda protegida (séptima), las condiciones de los edificios y viviendas para su calificación como actuaciones protegibles de rehabilitación (octava), el desistimiento de expedientes de rehabilitación protegida (novena), la presunción de convivencia en la unidad familiar (décima) y las oficinas municipales y comarcales de rehabilitación de viviendas (undécima).

Las disposiciones transitorias prevén el Tablón de Anuncios Electrónico (primera), la acreditación subsidiaria de la condición de víctima de violencia de género (segunda), el régimen jurídico aplicable a la calificación y adjudicación de las viviendas de precio pactado (tercera), la prórroga de la subsidiación de los intereses de los préstamos cualificados (cuarta), los requisitos de acceso a vivienda protegida y subvenciones (quinta), la unidad familiar (sexta), las nuevas actuaciones protegibles (séptima), los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida iniciados con anterioridad (octava) y la cancelación de avales (novena).

La disposición derogatoria deroga expresamente los artículos 5, 6, 8, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 37, 38, 43, 44, 45, 70, 73, 74, 75, las disposiciones adicionales duodécima, decimocuarta, decimosexta y vigésimo segunda del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en el nuevo Decreto Foral.

En las disposiciones finales, la primera modifica el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial; la segunda ordena el establecimiento por Orden Foral de las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición, adjudicación o arrendamiento de vivienda protegida; la tercera autoriza a la Consejera competente en materia de vivienda para el desarrollo normativo de lo dispuesto en este Decreto Foral; y la cuarta determina la entrada en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

## **II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

### **II.1ª. Carácter preceptivo del dictamen**

El Proyecto sometido a consulta se dicta en desarrollo del título III de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra (LFDV). Asimismo, deroga y modifica parcialmente el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial, adoptado previo dictamen preceptivo de este Consejo (dictamen 60/2005, de 29 de diciembre).

Por tanto, este dictamen del Consejo de Navarra tiene carácter preceptivo, de conformidad con el artículo 16.1.f) de la LFCN.

### **II.2ª. Marco normativo**

El marco jurídico está presidido por la LFDV, pues el Proyecto viene a desarrollarla parcialmente; sin perjuicio de otras normas del ordenamiento

jurídico, tanto específicas para determinados grupos como generales, que también inciden en la materia reglamentada, como se puso de manifiesto en nuestro dictamen 60/2005.

La LFDV tiene por objeto, en lo que ahora concierne, establecer las condiciones, medidas y procedimientos que permitan llenar plenamente de contenido el derecho al disfrute de una vivienda de toda la ciudadanía, así como el régimen jurídico y los requisitos de adjudicación, gestión y control de las viviendas protegidas, a través de la regulación del Censo de solicitantes de vivienda protegida [artículo 1.c) y d) LFDV].

La LFDV realiza una amplia regulación con el propósito de ordenar de forma clara y perfilada el derecho a la vivienda en Navarra y deroga la anterior legislación foral en la materia, en particular las Leyes Forales 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y 9/2008, de 30 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra. En su título III regula las condiciones de acceso a la vivienda protegida y a tal fin establece: los requisitos de acceso a las promociones de viviendas protegidas (capítulo I); las reservas, tramos de renta y baremo obligatorio de acceso (capítulo II); y el Censo de solicitantes de vivienda protegida y el procedimiento de adjudicación (capítulo III), siendo el Censo un instrumento esencial del sistema que se configura como requisito general de acceso a las viviendas protegidas (artículos 17.3º y 29.1), aunque con una excepción [artículo 19.a)] y determinadas exenciones (artículo 29.2), y ordenándose al departamento competente en materia de vivienda, mediante el órgano o sociedad instrumental que determine, crear y mantener un Censo, a fin de adjudicar las viviendas protegidas, de centralizar los datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, informaciones sobre baremos, así como cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda (artículo 26.1).

### **II.3ª. Competencia de la Comunidad Foral y del Gobierno de Navarra**

El proyecto de Decreto Foral sometido a consulta, a la vista de su contenido y según se expresa en los informes obrantes en el expediente, se

dicta en ejercicio de la competencia exclusiva de Navarra en materia de vivienda y en desarrollo de la LFDV.

La Comunidad Foral de Navarra tiene atribuida competencia exclusiva sobre "ordenación del territorio, urbanismo y vivienda", así como respecto del patrimonio monumental y arquitectónico, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 44.1 y 9 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra (en adelante, LORAFNA). Por el Real Decreto 1484/1985, de 1 de agosto, se llevó a cabo el traspaso de servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Foral de Navarra en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda.

La titularidad de la competencia faculta a la Comunidad Foral, siguiendo a la Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, "para desarrollar una política propia en dicha materia, incluido el fomento y promoción de la construcción de viviendas, que es, en buena medida, el tipo de actuaciones públicas mediante las que se concreta el desarrollo de aquella política", de manera que "en función de aquellas competencias estatutarias, pueden definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado, con cargo a sus propios presupuestos", y precisamente con cargo a los Presupuestos Generales de Navarra se contemplan los beneficios y sistemas de financiación otorgados al amparo de la vigente legislación foral sobre la vivienda en Navarra.

En uso de dicha competencia, el Parlamento de Navarra ha aprobado distintas leyes forales en materia de vivienda y, en concreto, la vigente LFDV, que contiene distintas remisiones, tanto específicas como generales, al desarrollo reglamentario (entre otras, artículos 4.5, 18.2, 19, 21.3, 29.1, 30, 32.1, disposición adicional sexta y disposición final quinta).

Al margen de esas habilitaciones específicas, el artículo 23.1 de la LORAFNA atribuye al Gobierno la función ejecutiva, comprendiendo la reglamentaria; y corresponde al Gobierno de Navarra la potestad reglamentaria mediante la aprobación de Decretos Forales (artículos 7.12,

12.3 y 55 de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente –en lo sucesivo, LFGNP-).

Por todo ello, el Proyecto examinado se dicta al amparo de la competencia exclusiva de Navarra en materia de vivienda, en ejercicio de la potestad reglamentaria que corresponde al Gobierno de Navarra y su rango es el adecuado.

#### **II.4ª. Tramitación del proyecto de Decreto Foral**

La LFGNP establece el procedimiento de elaboración de las disposiciones reglamentarias en el ámbito foral navarro (Capítulo IV del Título IV, artículos 58 a 63). La disposición reglamentaria analizada ha seguido las pautas normativas procedimentales establecidas en la Ley Foral mencionada.

Como se ha reseñado en los antecedentes, el procedimiento de elaboración comenzó con la Orden Foral de iniciación, a la que siguió la elaboración de un documento de anteproyecto, que fue objeto de un trámite de audiencia o consulta a las asociaciones, organizaciones y entidades interesadas y afectadas; y asimismo se ha llevado a cabo un trámite de información pública mediante publicidad del anteproyecto en la página web del Departamento de acuerdo con el artículo 36 de la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la Implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra. Las alegaciones presentadas han sido objeto de informe de la Secretaría General Técnica del Departamento proponiendo, de forma razonada, su aceptación o rechazo.

El Proyecto fue sometido a consulta de la Comisión Foral de Régimen Local, que lo informó favorablemente.

En el expediente constan las memorias justificativa, normativa, económica y organizativa, así como un estudio de cargas administrativas. Asimismo consta un informe de impacto por razón de sexo.

Obra en el expediente el informe de la Secretaría General Técnica del Departamento. Asimismo ha informado el Servicio de Acción Legislativa y

Coordinación, cuyas recomendaciones han sido tenidas en cuenta y en buena medida acogidas en el texto remitido. Ha conocido también el Proyecto la Comisión de Coordinación, previa su remisión a todos los Departamentos de la Administración Foral. Y, finalmente, el Proyecto con el expediente reseñado se ha remitido a consulta de este Consejo.

Por lo expuesto, la tramitación del Proyecto se ajusta al ordenamiento jurídico.

### **II.5ª. Sobre la adecuación jurídica del Proyecto**

Según se desprende de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común -singularmente de sus artículos 51 y 62.2- y de la LFGNP -artículo 56-, el ejercicio de la potestad reglamentaria encuentra como límite infranqueable el respeto a los denominados principios de constitucionalidad, legalidad y jerarquía normativa, de tal modo que las disposiciones administrativas no podrán vulnerar la Constitución, la LORAFNA, las leyes u otras disposiciones de rango superior, ni regular aquellas materias reservadas a la ley, ni establecer la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de los derechos individuales, so pena de incurrir en vicio de nulidad de pleno derecho.

El canon primordial ha de ser la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra (LFDV), que aquí se desarrolla parcialmente; considerando también el resto del ordenamiento jurídico.

#### ***A) Justificación y denominación del Proyecto***

Según se indica en las memorias e informes obrantes en el expediente, así como en su exposición de motivos, el Proyecto se justifica en la necesidad de desarrollar y hacer efectivas las previsiones legales del título III de la LFDV sobre los requisitos para el acceso a vivienda protegida, las reservas y baremos y el Censo de solicitantes de vivienda protegida y el procedimiento de adjudicación; siendo necesario un desarrollo reglamentario para implantar esta nueva regulación. En particular, la disposición adicional

sexta de la LFDV establece que reglamentariamente se regulará el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Por otra parte, este Consejo, coincidiendo con lo indicado por el Servicio de Acción Legislativa y Coordinación, advierte que la denominación de la norma proyectada no refleja su contenido y alcance, que no se ciñe sólo al Censo de solicitantes de vivienda protegida, sino que –como refleja el propio artículo 1 del Proyecto- desarrolla los tres capítulos del título III de la LFDV, constituyendo, por tanto, un reglamento parcial de esta Ley Foral.

### ***B) Capítulo I: Disposiciones generales***

El capítulo I, sobre disposiciones generales (artículos 1 a 4), señala el objeto, las fechas de referencia para acreditar el cumplimiento de las condiciones generales, las unidades familiares y familias numerosas y la renta ponderada.

Nada ha de objetarse a tales disposiciones, ya que, de un lado, es lógico y coherente que, en cuanto a las fechas de referencia, los requisitos generales y las circunstancias puntuables según el baremo hayan de concurrir en el solicitante en el momento de realizar la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida y mantenerse en la fecha en que se inicie el procedimiento de adjudicación en que se haya resultado adjudicatario. De otro, respecto de las unidades familiares y familias numerosas se ajustan a la legislación de aplicación, en particular - una vez acogida la recomendación formulada al respecto por el Servicio de Acción Legislativa y Coordinación- a la definición legal del concepto de unidad familiar que se remite a la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con las salvedades previstas en la normativa de aplicación (artículo 4.6 LFDV). Y finalmente, resulta correcta la acreditación de la renta ponderada mediante la presentación del modelo oficial de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

### ***C) Capítulo II: Condiciones de acceso a la vivienda protegida***

El capítulo II, relativo a las condiciones de acceso a la vivienda protegida, se subdivide en dos secciones.

La sección 1ª (artículos 5 a 14) se refiere a los requisitos generales de acceso. El artículo 5 determina los requisitos generales de acceso a vivienda protegida y para la inscripción en el Censo de solicitantes que diversifica en los grupos siguientes: requisitos personales, requisitos de capacidad económica, requisitos relativos a la titularidad de vivienda y requisitos relativos a transmisiones anteriores; todos ellos son objeto de regulación pormenorizada en los artículos 6 a 9. Tales preceptos del Proyecto desarrollan correctamente los artículos 17 y 18 de la LFDV, que fijan, respectivamente, los requisitos generales y específicos de acceso a viviendas protegidas.

No obstante, ha de advertirse que, mientras el último inciso del artículo 9.1 del Proyecto dispone que “se entienden por transmisiones de dominio o derecho real de uso o disfrute sobre la vivienda aquéllas que no sean de naturaleza expropiatoria”, lo que deja fuera las que tengan este carácter; en cambio, el inciso segundo del artículo 9.3 señala que “las compensaciones por expropiación de vivienda sólo impedirán optar a una vivienda protegida, durante un plazo de cinco años, cuando su cuantía exceda del precio de la vivienda que se pretenda adquirir con sus anejos”.

El artículo 10 fija los requisitos generales de acceso a subvención por adquisición o arrendamiento de vivienda protegida, que reúnen quienes cumplan con los requisitos generales de acceso a vivienda protegida, con algunas excepciones en función de determinados criterios económicos o de la falta de adquisición o arriendo de la vivienda directamente de un promotor o, en su caso, del Gobierno de Navarra o de una sociedad instrumental de éste, lo que responde a criterios objetivos derivados de la manifestación de una capacidad económica y de los principios de eficacia y eficiencia en el uso de los recursos públicos.

El artículo 11 dispone excepciones al cumplimiento de determinados requisitos de acceso, como son los beneficiarios de las transmisiones derivadas de las aportaciones de la vivienda protegida a la sociedad conyugal o al patrimonio común de la pareja estable, las extinciones del condominio o las donaciones o adquisiciones mortis causa de vivienda protegida, sin perjuicio de la obligatoria comunicación y autorización previa y



del resto de limitaciones previstas en los artículos 44 y 45 de la LFDV. Nada ha de objetarse a dicho precepto, que es respetuoso y coherente con las previsiones legales.

El artículo 12 determina los supuestos en que las viviendas se consideran inadecuadas a efectos de acceder a una vivienda protegida, cumplimentando de forma correcta la remisión al desarrollo reglamentario del artículo 17.5º.a) de la LFDV. El artículo 13 regula el ofrecimiento de la vivienda, en coherencia y desarrollo del artículo 17.5º.b) de la LFDV. El artículo 14 fija la consideración de vivienda protegida inadecuada para acceder a otra adecuada a los efectos de acogerse al procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada previsto en el artículo 33 de la LFV.

Pasando a la sección 2ª, el artículo 15 fija los conceptos relativos a reservas desarrollando de forma adecuada los artículos 20 y 21 de la LFDV. El artículo 16 del Proyecto determina las reglas para la aplicación del baremo de acceso en primera transmisión en régimen de propiedad o de arrendamiento con opción de compra, en desarrollo armónico del artículo 24 de la LFDV. Y el artículo 17, relativo al baremo para adjudicación de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento sin opción de compra, dispone que todas las referencias contenidas en el artículo anterior al artículo 24 de la LFDV se entenderán realizadas también al apartado correspondiente del artículo 25 (sobre puntuaciones), en todo aquello en que ambos baremos sean coincidentes y que no esté expresamente regulado por lo dispuesto en este artículo; así como reconoce el derecho a acceder a la puntuación prevista en el artículo 25.1.d) de la LFV a las personas que acrediten haber disuelto su pareja estable mediante cualquiera de las formas previstas en la Ley Foral 6/2000, de 3 de julio, para la igualdad jurídica de las parejas estables; por lo que nada hay que objetar a este precepto.

***C) Capítulo III: Funcionamiento del Censo de solicitantes de vivienda protegida y procedimiento de adjudicación***

El capítulo III, sobre el funcionamiento del Censo de solicitantes de vivienda protegida y procedimiento de adjudicación, se subdivide en cinco secciones.

La sección 1ª (artículos 18 a 21) contempla las cuestiones generales. Su artículo 18 fija la naturaleza y objeto del Censo de solicitantes, definiéndolo como un registro de titularidad pública, gratuito, de naturaleza administrativa y dependiente del Departamento competente en materia de vivienda, un instrumento público que tiene, entre otras, las finalidades de servir de instrumento para la adjudicación de las viviendas protegidas, tanto en régimen de propiedad como en arrendamiento, con y sin opción de compra, dotar de una mayor transparencia, agilidad y eficacia al procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas y centralizar en un Censo único los datos relativos a la demanda y necesidad de vivienda protegida en la Comunidad Foral de Navarra, así como facilitar información a los solicitantes, a la Administración y a las personas y entidades interesadas. Esta naturaleza y objeto concuerdan con la configuración expresada en la exposición de motivos de la LFDV, a cuyo tenor el Censo nace con el doble objetivo de centralizar y facilitar a los poderes públicos toda la información relativa a la demanda de vivienda protegida, y de establecer un sistema de adjudicación de vivienda protegida totalmente público, ágil y transparente, siendo la inscripción en el Censo un requisito general para el acceso a una vivienda protegida, y todas las promociones de vivienda protegida se adjudicarán, con carácter general, entre las personas previamente inscritas; así como con el artículo 26 de la propia LFDV que regula este Censo.

El artículo 19, sobre la gestión del Censo, sujeta su organización y funcionamiento a lo dispuesto en el presente Decreto Foral y por las disposiciones que puedan dictarse para su desarrollo, prevé su gestión a través de la sociedad pública instrumental que se determine y reserva al Director General competente en materia de vivienda dictar los actos y resoluciones derivados de la gestión del Censo. Nada ha de objetarse a este precepto, en la redacción indicada siguiendo la recomendación del Servicio de Acción Legislativa y Coordinación, pues recoge una posibilidad de gestión prevista expresamente en los artículos 26.1 y concordantes de la LFDV, exceptuando el dictado de actos administrativos que corresponde a un

órgano administrativo; sin perjuicio de que, como acertadamente señaló en su informe el citado Servicio, concordando con ello la Secretaría General Técnica del Departamento, será necesario el acto posterior de atribución de tal gestión a través del instrumento correspondiente a realizar de acuerdo con la legislación de aplicación.

El artículo 20 prevé que la publicación en el Tablón de Anuncios Electrónico, insertado en el Portal Web corporativo del Gobierno de Navarra, sustituirá a la notificación personal surtiendo sus mismos efectos, en todas las cuestiones de naturaleza administrativa relacionadas con el Censo de solicitantes, así como con la adjudicación de las viviendas protegidas, sin perjuicio de que también pueda acudir –de forma adicional y potestativa- a la notificación personal de los actos administrativos mediante el aviso a través de distintos medios: mensaje a teléfono móvil, llamada telefónica, correo electrónico u ordinario, así como a través de cualquier otro medio que permita poner en conocimiento de la persona interesada cualquier cuestión que le pueda afectar; y, en aras de facilitar el conocimiento por los interesados, se incluirá un enlace al mismo en el sitio web informativo en materia de vivienda previsto en el artículo 37 de la LFDV. Este precepto, como en el mismo se expresa, concuerda con lo dispuesto en los artículos 59.6.b) de la LRJ-PAC y 16.4.c) de la Ley Foral 11/2007, y está en consonancia con la previsión del artículo 37 de la LFDV (“Sitio web informativo en materia de vivienda protegida”), a cuyo tenor -apartado 3-, conforme a lo que reglamentariamente se determine, dicho sitio web permitirá a los ciudadanos inscribirse y relacionarse con la Administración en todas las cuestiones relacionadas con el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

El artículo 21, sobre la protección de datos, limita el tratamiento de los datos de los ficheros y en especial los relativos a las circunstancias personales, consideradas especialmente protegidas, al ámbito restringido de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida y de los correspondientes procesos de adjudicación de las viviendas, por parte de las administraciones y entidades, públicas o privadas, directamente implicadas y para el exclusivo cumplimiento de las finalidades indicadas en este Decreto Foral, de acuerdo con lo establecido en el mismo y en la normativa sobre

protección de datos de carácter personal; las publicaciones que se realicen en el Tablón de Anuncios Electrónico deberán contener, como dato identificativo de las personas interesadas en los diferentes procedimientos que se tramiten, el nombre y apellidos de cuantas personas aparezcan como interesadas en el acto que se adopte, así como su Número de Identificación Fiscal (NIF), afectando solo a aquellos datos que resulten necesarios e imprescindibles para alcanzar la finalidad que lo justifique; y siempre que la finalidad perseguida con el tratamiento de los datos lo permita, se aplicará el procedimiento de disociación, de forma que la información que se obtenga no pueda asociarse a persona identificable. Nada ha de objetarse a este precepto, ya que el tratamiento de datos por las administraciones y organismos gestores resulta imprescindible y ha de realizarse cumplimentando la legislación sobre protección de datos, así como la publicidad prevista es consecuencia de la participación actual o potencial en un proceso de concurrencia competitiva que así lo demanda en aras de garantizar el cabal cumplimiento de las condiciones legales y de los baremos.

La sección 2ª (artículos 22 a 28) regula la inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. A tal fin, las personas interesadas deberán presentar el modelo oficial de solicitud debidamente cumplimentado, que podrá realizarse telemáticamente (artículo 22), fijándose su contenido obligatorio (artículo 23). Ambos preceptos se ajustan a la legalidad, ya que desarrollan adecuadamente el artículo 27 (“Solicitud de inscripción”) de la LFDV, siendo los datos exigidos coherentes y necesarios para materializar la finalidad del Censo y el procedimiento de adjudicación.

El artículo 24, para el supuesto de solicitudes de inscripción suscritas por más de una persona, prevé que figure en primer lugar la persona con la que se entenderán todas las actuaciones que se deriven de dicha solicitud; que, en caso de resultar adjudicatarias, deberán aceptar ser cotitulares registrales de la misma a partes iguales, no permitiéndose, en ningún caso, renunciadas de un titular en favor de otro entre la adjudicación de la vivienda y su escrituración; y que la renuncia a una vivienda protegida, la baja en el Censo y las modificaciones o actualizaciones podrán ser efectuadas indistintamente por cualquiera de las personas que hayan suscrito la misma,

surtiendo efectos para todos los solicitantes que figuren inscritos en la misma solicitud. Tampoco puede objetarse esta previsión que responde de forma razonable y adecuada a la voluntaria formulación conjunta de una misma solicitud por varias personas.

El artículo 25 exige a la persona solicitante de vivienda protegida cumplimentar, en el momento de formalizar la inscripción en el Censo, una declaración responsable de veracidad de los datos indicados en su solicitud, así como del cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida y de las circunstancias alegadas que dan derecho a la obtención de puntuación en el baremo de acceso correspondiente, fija una definición de declaración responsable que se contendrá en la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida de acuerdo con el modelo oficial que se establezca. Esta previsión desarrolla adecuadamente la exigencia legal al solicitante de responsabilizarse con su inscripción de la veracidad de los datos que aporta, de la puntuación que solicita y del cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso (artículo 27.5 LFDV).

El artículo 26 autoriza al Departamento competente en materia de vivienda y a la sociedad instrumental gestora del Censo para recabar de otros órganos, o entidades públicas la información de carácter registral, catastral, tributario, económico-laboral o patrimonial y cualquier otra que fuera necesaria para comprobar el cumplimiento por las personas solicitantes de los requisitos mínimos de acceso a la vivienda protegida y de las circunstancias puntuables según baremo, incluyéndose los datos recibidos en la solicitud de inscripción a los efectos de su cumplimentación formal y sin perjuicio de la exactitud de los mismos, disponiendo, en caso de disconformidad y previa advertencia al solicitante, bien la inscripción si no se incumple el requisito de capacidad económica o bien la suspensión de la inscripción en caso contrario de incumplimiento de tal requisito; y asimismo, si se detecta que el solicitante incumple con alguno de los restantes requisitos generales o que no es cierta alguna de las circunstancias indicadas y puntuables según baremo, la solicitud quedará inscrita con los datos aportados por el solicitante, siempre y cuando éste rellene la declaración responsable prevista en el artículo anterior, sin perjuicio de que en el momento de resultar adjudicatario de una vivienda se compruebe la

veracidad de los datos indicados. No se aprecia tacha en este precepto, pues la declaración responsable conlleva la inscripción, excepto en el caso de incumplimiento de un requisito esencial como es la capacidad económica, sin perjuicio de la comprobación de la veracidad de los datos en el caso de obtener la adjudicación.

El artículo 27, sobre la práctica de la inscripción, ordena extender el correspondiente recibo de la inscripción en el mismo momento de realizarse, indicando que contra el mismo o su denegación podrá interponerse recurso de alzada; dispone que si se constata que el solicitante no cumple con los requisitos mínimos de acceso, o que ha procedido a ocultar datos, a suscribir declaraciones falsas o a falsear algún documento, se procederá a denegar la inscripción en el Censo, sin perjuicio de otras consecuencias legalmente previstas; impone requerir la subsanación cuando la solicitud sea incompleta; y prevé el acceso en cualquier momento por las personas solicitantes a todos los datos incluidos en su inscripción mediante consulta informática en el sitio web informativo en materia de vivienda. Por tanto, este precepto, amén de recoger previsiones procedimentales de la legislación de procedimiento administrativo común, desarrolla correctamente los artículos 26 y 27 de la LFDV.

El artículo 28 fija un plazo de dos años de duración de la inscripción, transcurrido el cual, sin renovarla o sin modificación de algún dato a petición del solicitante, la inscripción caducará y la sociedad instrumental gestora procederá a cursar la baja automática de la solicitud en el Censo; pudiendo los interesados renovar la inscripción sucesivamente por iguales periodos de dos años, si cumplen los requisitos exigidos en el momento de la renovación, resolviéndose las solicitudes de renovación en la forma prevista para la solicitud inicial de inscripción; y se renovará por un periodo igual de dos años contados desde la fecha en que se solicite dicha renovación; e impidiéndose a los solicitantes de la inscripción caducada el acceso al Censo en el plazo de 6 meses contados a partir del día siguiente a la fecha de caducidad de la inscripción. Este precepto desarrolla de forma correcta el artículo 28 de la LFDV, que fija la obligación de renovación de la inscripción cada dos años y prevé un plazo mínimo de tres meses impeditivo de la inscripción en caso de exclusión del Censo.

La Sección 3ª (artículos 29 a 34) regula las modificaciones, actualizaciones y exclusiones. El artículo 29 contempla la posibilidad de cambios en las solicitudes, que cuando afecten a las personas ya inscritas requieren lógicamente la anulación de la anterior inscripción. El artículo 30 exige la actualización y revisión de los datos incluidos en la solicitud, que es responsabilidad única y exclusiva de los solicitantes, ajustándose al artículo 28.1 de la LFDV. El artículo 31 autoriza la comprobación de los datos en concordancia con el artículo 27.6 de la LFDV. El artículo 32 fija las causas de exclusión del Censo complementando el artículo 30 de la LFDV, cuyo inciso inicial remite a otras causas que se regulen reglamentariamente. El artículo 33 determina la duración de la exclusión en función de las distintas causas, lo que viene a desarrollar la remisión reglamentaria para fijar las consecuencias de tal exclusión del artículo 30.2 de la LFDV. Y el artículo 34 determina el procedimiento de exclusión del Censo, ordenando la publicación con la periodicidad que se determine en el Tablón de Anuncios Electrónico de una lista con las solicitudes excluidas expresiva de las causas y de la posibilidad de alegaciones, que serán resueltas por el Director General competente en materia de vivienda, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa y, en el caso de no presentarse alegaciones, la resolución de iniciación será considerada resolución definitiva de exclusión; lo que tampoco ha de ser objeto de tacha en cuanto regulación propiamente reglamentaria, con audiencia al interesado y resolución del procedimiento por un órgano administrativo.

La sección 4ª (artículos 35 a 49) contempla el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas. El artículo 35 ordena la difusión de los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas mediante anuncios recordatorios en prensa o mediante cualquiera de las formas previstas en el artículo 20 (publicación en el Tablón de Edictos Electrónico) por la Administración o por la sociedad instrumental gestora del Censo; y el artículo 36 ordena el inicio del procedimiento en las fechas establecidas por el artículo 31 de la LFDV, debiendo comprender la totalidad de las viviendas incluidas en promociones calificadas provisionalmente en régimen de propiedad en tales fechas, así como de aquellas incluidas en promociones que tengan solicitada la calificación definitiva en régimen de arrendamiento,

con y sin opción de compra, e incluyéndose la información relativa a cada una de las promociones que se vayan a adjudicar mediante anuncio inserto en el sitio web informativo en materia de vivienda. Ambos preceptos cumplimentan la exigencia de cabal publicidad de todo proceso de concurrencia competitiva en adecuado desarrollo de las previsiones de la LFD, y en particular se recoge la inclusión de la totalidad de las viviendas incluidas en promociones calificadas provisionalmente en régimen de propiedad en concordancia con el artículo 31.1 de la LFDV.

El artículo 37 determina que tienen derecho a participar en el procedimiento de adjudicación aquellas personas que se encuentren debidamente inscritas en el Censo de solicitantes a las 00:00 horas del día en que se inicie el procedimiento de adjudicación de las viviendas y que hayan optado, previamente a la hora señalada, por el régimen de acceso o uso y el número de dormitorios de las viviendas que se van a adjudicar; así como prohíbe la participación a las personas que se encuentren excluidas del Censo y a quienes hayan resultado adjudicatarias provisionalmente de una vivienda protegida en un procedimiento de adjudicación anterior, salvo que concurra alguna de las excepciones previstas en el artículo 39 de este Decreto Foral. Y el artículo 38 permite habilitar un sistema para que las personas con derecho a participar puedan elegir la promoción o promociones concretas a las que desean optar, fijando para el ejercicio de esta opción un plazo mínimo de 7 días naturales contados desde la fecha en que se hubiera iniciado el correspondiente procedimiento de adjudicación. Tales previsiones complementan adecuadamente la LFDV.

El artículo 39 ordena la elaboración con los solicitantes que tengan derecho a participar de un listado de personas adjudicatarias inicialmente de vivienda protegida –que no genera derecho alguno sobre ninguna vivienda en concreto- mediante la aplicación del correspondiente baremo, que serán ordenadas en función de la reserva o reservas a las que tengan derecho a acceder, las preferencias que hubieran mostrado, el tramo de renta en que se encuadre cada solicitud en el caso de las reservas en las que tal distribución por tramos de renta sea obligatoria, según la puntuación obtenida por la aplicación del correspondiente baremo, y diferenciando entre las personas solicitantes que hayan optado por el acceso a vivienda



protegida en régimen de propiedad, de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, sin que un mismo solicitante pueda resultar adjudicatario inicial de más de una vivienda en el mismo régimen de acceso o uso dentro de un mismo procedimiento de adjudicación; listado que se publicará obligatoriamente en el Tablón de Anuncios Electrónico. Según el artículo 40, la distribución de las viviendas entre las personas que resulten adjudicatarias inicialmente de una vivienda protegida supondrá, únicamente, la determinación de la promoción concreta y el número de dormitorios de la vivienda a adjudicar, iniciándose la adjudicación siguiendo el siguiente orden de prelación entre las reservas legalmente establecidas y ajustándose a las preferencias y priorización de las mismas que hubieran realizado sus solicitantes, no siendo posible la adjudicación de una vivienda protegida de una promoción o con unas características por las que no se hubiera mostrado preferencia previamente. Tras ello, conforme dispone el artículo 41, se abre un período de alegaciones, cuya estimación podrá modificar el listado de personas adjudicatarias inicialmente de vivienda protegida y cuya resolución es susceptible de recurso de alzada. De acuerdo con el artículo 42, una vez resueltas las alegaciones, la sociedad instrumental gestora del Censo distribuirá entre las personas que hayan resultado adjudicatarias provisionalmente, la totalidad de las viviendas protegidas incluidas en el procedimiento de adjudicación, debiendo estas personas presentar en un plazo máximo de 10 días hábiles a partir de la publicación en el Tablón de Anuncios Electrónico de la lista de adjudicatarios provisionales de vivienda protegida, determinada documentación para asegurar que se cumple con los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida, así como que se ha aplicado correctamente el baremo único de acceso, entendiéndose que su falta de presentación entraña la renuncia tácita a la misma y procediéndose en tal caso a la adjudicación de la vivienda a la persona siguiente que se encuentre en la misma reserva y tramo de renta que la persona renunciante; esta condición de adjudicatario provisional –que no genera derecho alguno sobre ninguna vivienda en concreto- impide participar en posteriores procedimientos de adjudicación, salvo en el caso de renuncia expresa a dicha condición con anterioridad al inicio del procedimiento en el que se pretenda participar, sin perjuicio de la posible exclusión del Censo que se podría producir por tal renuncia. Estas previsiones del Proyecto articulan

adecuadamente el procedimiento de adjudicación previsto en el artículo 31 de la LFDV.

El artículo 43 dispone que el Departamento competente en materia de vivienda, previo el estudio de las adjudicaciones provisionalmente realizadas, debe proceder a autorizar la firma de los correspondientes contratos; autorización que puede denegarse cuando se constate una incorrecta obtención de puntuación otorgada en aplicación del baremo aplicable, el incumplimiento de alguno de los requisitos de acceso a vivienda protegida, o cuando se hayan ocultado datos, suscrito declaraciones falsas o no ajustadas a la realidad, aun a título de simple inobservancia, así como cuando se hayan falseado documentos, sin perjuicio, en estos tres últimos casos, de otras consecuencias que de tales actuaciones se pudieran derivar, debiendo ser motivada y siendo susceptible de recurso de alzada; y tanto las autorizaciones como las denegaciones se publicarán (por error, se dice “publicarán”) en el Tablón de Anuncios Electrónicos previsto en el artículo 20 del presente Decreto Foral. Tras la autorización, conforme al artículo 44 del Proyecto, se remitirá a las empresas promotoras de las viviendas el listado de personas adjudicatarias de vivienda protegida, debiendo procederse a la firma de los correspondientes contratos en el plazo máximo de un mes contado desde que hubieran tenido conocimiento de la autorización para su firma. Finalmente, conforme al artículo 45, si alguna persona adjudicataria provisionalmente de vivienda protegida renuncia, expresa o tácitamente, a formalizar o no formaliza el contrato en el plazo habilitado al efecto, se procederá a efectuar una nueva adjudicación a favor de la persona que figure en el primer lugar de la lista de espera correspondiente a la misma reserva, preferencias y tramo de renta que la persona renunciante. Tales preceptos vienen a complementar la previsión del artículo 31.8 de la LFDV, en línea con las disposiciones concordantes de ésta.

El artículo 46 regula el visado de los contratos (de compraventa y de arrendamiento de viviendas), considerado como requisito para cualesquiera actos de disposición de viviendas protegidas nuevas que vayan a realizarse mediante el otorgamiento de escritura pública, que debe presentar el transmitente, y cuyo otorgamiento implica la renuncia al ejercicio de los

derechos de tanteo y retracto y el reconocimiento administrativo del cumplimiento de las condiciones legales exigidas para acceder a vivienda protegida y de la correcta aplicación del baremo de acceso, así como la determinación del importe estimado de las ayudas públicas correspondientes, dentro de las disponibilidades presupuestarias; el visado se solicitará en el plazo máximo de 15 días desde la fecha de suscripción de los contratos de compraventa, adjudicación o arrendamiento, debiendo otorgarse por el Departamento competente en materia de vivienda cuando cumplan las condiciones establecidas y, en otro caso, denegarse motivadamente de forma total o parcial, siendo tal acto susceptible de recurso de alzada según prevé el artículo 49 del Proyecto. El artículo 47 prohíbe revisar al alza, salvo en vía de recurso o de revisión de oficio, la cuantía y el porcentaje de las subvenciones y subsidiaciones reconocidas en las diligencias de visado, sin que, una vez visados administrativamente, se admitan cambios de titularidad o renunciaciones de un titular a favor del otro titular, salvo sucesión "mortis causa" de un cotitular a favor del otro. Y el artículo 48 permite reducir o suprimir las subvenciones reconocidas por adquisición o adjudicación de vivienda protegida cuando se den determinadas circunstancias después de que se adjudique provisionalmente la vivienda y antes de elevar a escritura pública el título de propiedad de la vivienda protegida. Tales previsiones complementan correctamente el artículo 32 de la LFDV, que regula el visado de los contratos.

Y la Sección 5ª, integrada por el artículo 50, define las viviendas vacantes y regula su adjudicación, autorizándose que en los casos en que, al inicio del correspondiente procedimiento de adjudicación, hubiere un menor número de solicitantes que viviendas a adjudicar o siendo mayor el número el listado de solicitantes quedara agotado durante el trimestre correspondiente, el promotor pueda proponer la adjudicación de dichas viviendas a quien cumpla los requisitos de acceso a vivienda protegida establecidos en la LFDV, así como, si hubieran transcurrido más de 3 meses desde que se hubiera declarado desierta la adjudicación de la totalidad o de parte de las viviendas, el promotor pueda proponer su adjudicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.a) de la LFDV. Nada ha de objetarse a este precepto, que trata de resolver el supuesto específico de

viviendas vacantes por falta de solicitantes, permitiendo la adjudicación a quienes reúnan los requisitos legalmente exigidos; debiendo significarse, a la vista de la observación planteada por el Servicio de Acción Legislativa y Coordinación, que, de acuerdo con los artículos 17.3º y 29.2 de la LFDV, la inclusión en el Censo constituye un requisito de acceso, salvo en los casos en que legalmente se exima de ella (artículo 29.2 LFDV) o tal condición se excepcione [artículo 19.a) LFDV], supuesto éste último que recoge el párrafo segundo del propio artículo 50.2 del Proyecto ahora examinado.

#### ***D) Derogación y modificación parciales del Decreto Foral 4/2006***

Es precisa una consideración específica de la reforma del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial. De un lado, la disposición derogatoria deroga expresamente los artículos 5, 6, 8, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 37, 38, 43, 44, 45, 70, 73, 74, 75, las disposiciones adicionales duodécima, decimocuarta, decimosexta y vigésimo segunda del Decreto Foral 4/2006; y, de otro, la disposición final primera del Proyecto modifica el Decreto Foral 4/2006, dando nueva redacción a los artículos 11.3, 51, 52, 53 y 55, 56, 58.4, 59, 62, 87.2, 100.1.c) y d) y 104, así como el Anexo II, y adicionando un subapartado h) al apartado 1 del artículo 36.

Nada ha de objetarse a tales derogación y modificación parciales del Decreto Foral 4/2006, ya que éste llevó a cabo el desarrollo reglamentario de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, que ha sido derogada por la LFDV que ahora es objeto de desarrollo por el Proyecto, por lo que se trata de adecuar aquel texto reglamentario a la nueva regulación legal. No obstante, dado el alcance de tal reforma, así como el contenido del Proyecto, pudiera haberse optado, para evitar la dispersión y sucesión normativa, por elaborar un nuevo texto reglamentario global o completo que desarrollase la LFDV en su integridad, derogando y sustituyendo por entero al precedente Decreto Foral 4/2006.

#### ***E) Otras disposiciones***

Las disposiciones adicionales se ajustan al ordenamiento jurídico. La primera se refiere al ámbito supramunicipal de la Comarca de Pamplona a los efectos de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo; la segunda contempla la autorización administrativa de desocupación, a resolver en el plazo máximo de 3 meses, transcurrido el cual se entiende concedida por silencio en los términos de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la LFDV, lo que desarrolla en lo procedimental el artículo 8.4 de la LFDV, pero sin que –como advirtiera el Servicio de Acción Legislativa y Coordinación- se regulen los motivos que justifican su otorgamiento pese a su remisión al reglamento; la tercera regula la permuta de viviendas protegidas, sujeta a autorización administrativa, de forma acorde con las previsiones de la LFDV y a la LRJ-PAC; la cuarta dispone la sujeción de los ficheros correspondientes al Censo de solicitantes de vivienda protegida a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y al Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla, así como la aplicación para la creación de nuevos ficheros del Decreto Foral 143/1994, de 26 de julio, por el que se regulan los ficheros informatizados con datos de carácter personal, dependientes de los órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y de sus Organismos Autónomos; la quinta contempla el aval a exigir en promociones para arrendamiento a los efectos de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda; la sexta expresa la igualdad de género en el lenguaje utilizado en el texto reglamentario; la séptima permite a los promotores, desde el momento en que se encuentre visado administrativamente el correspondiente contrato, solicitar que se les abonen en concepto de anticipo el pago de las subvenciones que corresponden a los beneficiarios de ayudas para la adquisición de vivienda protegida, indicando que tales solicitudes están exentas de aportar garantía o aval, salvo que la subvención reconocida excediera de 60.000 euros, lo que se ajusta al artículo 33.2 de la Ley Foral 11/2005, de 9 de noviembre, de Subvenciones; la octava exige, a partir del 1 de enero de 2012, que las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación se realicen en inmuebles con antigüedad superior a 20 años, excepto cuando se trate de

las adaptaciones de las viviendas o edificios que sean pertinentes para su uso por parte de personas discapacitadas, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica de aplicación obligatoria; la novena prohíbe desistir (por error, dice “desistimiento”) de los expedientes de rehabilitación protegida ya calificados al objeto de ser calificados de nuevo, salvo que hayan transcurrido más de treinta y seis meses desde la calificación anterior y la solicitud de la nueva, lo que concuerda con el nuevo régimen establecido; la décima extiende la presunción de convivencia en la unidad familiar establecida en el artículo 3 del presente Decreto Foral a todos los efectos al resto de actuaciones protegibles establecidas en el Decreto Foral 4/2006; y la undécima fija la relación de oficinas municipales y comarcales ( por error, dice “comárcales”) de rehabilitación de viviendas (ORVES) y de los entes de las que dependen a efectos de lo dispuesto en el Decreto Foral 363/1997, de 9 de diciembre, por el que se regulan las funciones de las oficinas municipales y comarcales de rehabilitación y la concesión de ayudas para su financiación.

Las disposiciones transitorias se estiman también conformes a Derecho, en cuanto contemplan situaciones de transitoriedad bien iniciadas con anterioridad o hasta la implantación efectiva de determinados instrumentos o medidas, como son el Tablón de Anuncios Electrónico (primera), la acreditación subsidiaria de la condición de víctima de violencia de género (segunda), el régimen jurídico aplicable a la calificación y adjudicación de las viviendas de precio pactado (tercera), la prórroga de la subsidiación de los intereses de los préstamos cualificados (cuarta), los requisitos de acceso a vivienda protegida y subvenciones (quinta), la unidad familiar (sexta), las nuevas actuaciones protegibles (séptima), los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida iniciados con anterioridad (octava) y la cancelación de avales cuyo importe no exceda de 60.000 euros (novena).

Las disposiciones finales, al margen de la primera ya considerada más atrás, no merecen tacha alguna. La segunda se refiere a las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición, adjudicación o arrendamiento de vivienda protegida en línea con las exigencias establecidas por la LFDV; la tercera, autoriza a la Consejera

competente en materia de vivienda para el desarrollo normativo de lo dispuesto en este Decreto Foral; y la cuarta dispone la entrada en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de Navarra, lo que en este caso está justificado para la inmediata efectividad del nuevo régimen legal determinado en la LFDV.

### **III. CONCLUSIÓN**

El Consejo de Navarra considera que el proyecto de Decreto Foral por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida se ajusta al ordenamiento jurídico.

En el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.