

GOBIERNO DE NAVARRA

DESARROLLO ECONÓMICO

DERECHOS SOCIALES

HACIENDA Y POLÍTICA FINANCIERA

PRESIDENCIA, FUNCIÓN PÚBLICA,
INTERIOR Y JUSTICIA

RELACIONES CIUDADANAS E
INSTITUCIONALES

EDUCACIÓN

SALUD

CULTURA, DEPORTE Y JUVENTUD

DESARROLLO RURAL, MEDIO
AMBIENTE Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

SEGURIDAD Y EMERGENCIAS

Lograr que la vivienda vacía entre en el mercado del alquiler, objetivo del nuevo Decreto Foral de vivienda deshabitada

Publicados los proyectos de Decreto Foral que regularán el Registro de Viviendas Deshabitadas y el Registro de Agentes Inmobiliarios a los que pueden presentarse aportaciones a su contenido hasta el 7 de junio

Lunes, 14 de mayo de 2018

El vicepresidente de Derechos Sociales, Miguel Laparra, ha presentado este lunes en rueda de prensa el trámite abierto por su Departamento para presentar aportaciones y alegaciones al proyecto de Decreto Foral del Registro de Viviendas Deshabitadas, así como al proyecto de Decreto Foral del Registro de Agentes Inmobiliarios. Los textos se podrán consultar hasta el 7 de junio en el [portal de Gobierno Abierto](#) y pueden enviarse sugerencias e ideas a la siguiente dirección de correo electrónico: participacion@navarra.es

El Registro de Viviendas Deshabitadas: detección y movilización de la vivienda vacía

La movilización de la vivienda deshabitada o vacía es una de las prioridades de la política de vivienda del Gobierno. La [Ley Foral 24/2013](#), cuya vigencia ha respaldado el Tribunal Constitucional en sentencia de fecha 22 de febrero de 2018, reconoce precisamente la función social del derecho de propiedad sobre una vivienda, y con base en esa función, la potestad y prioridad del Gobierno de Navarra para proponer, animar e incentivar la puesta en el mercado de dichas viviendas vacías.

El vicepresidente de Derechos Sociales, Miguel Laparra, ha destacado que los objetivos de este Decreto, al igual que los de la ley que desarrolla, son; “lograr que la vivienda vacía aflore al mercado del alquiler, que una parte importante del mismo pueda realizarse a través de la bolsa de vivienda y por tanto a precios asequibles, y avanzar en la garantía del derecho a la vivienda a toda la sociedad navarra. Unos objetivos que se complementan con la contribución que supone a la generación de empleo y a la sostenibilidad ambiental la puesta en uso de vivienda vacía, así como el impulso a la rehabilitación que a buen seguro requerirán parte de estas viviendas”.

En ese sentido, el vicepresidente ha recordado las numerosas ventajas de la bolsa de vivienda como instrumento que permite automáticamente evitar cualquier sanción o impuesto añadido, como son la garantía de cobro y de no tener desperfectos, las ayudas directas de tres mensualidades para los propietarios, o los créditos de hasta 12.000 euros a coste cero, si la vivienda requiere de arreglos previos a su puesta en alquiler. Gracias a estas ventajas se ha alcanzado una cifra

record, con un total de 582 viviendas adscritas ya a la Bolsa de Alquiler, a fecha 1 de mayo.

No se trata tanto de un instrumento punitivo, sino de respaldar una política de detección de vivienda vacía, para facilitar su destino al arrendamiento, así como la rehabilitación de la misma. Solo quienes incumplan sistemáticamente con ese deber, manteniendo vacía una vivienda durante un plazo superior a dos años, y sean además personas jurídicas, podrán soportar sanciones, incluyéndose en última instancia la posibilidad de llegar a expropiar incluso tales viviendas.

En el caso de la vivienda propiedad de personas físicas, la declaración de vivienda deshabitada por un período de mínimo de 6 meses, y tras rechazar previamente medidas de fomento como el ofrecimiento de la vivienda a la Bolsa de Alquiler, podrá suponer la exacción de un nuevo impuesto por parte de los municipios, que previamente tendrá que aprobar la ordenanza reguladora del mismo dentro de las previsiones contenidas en la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra.

El proyecto de Decreto, en 21 artículos, establece la naturaleza del Registro de Viviendas Deshabitadas, instrumento necesario e imprescindible para poder aplicar la normativa. Este Registro se integra en el Registro de Viviendas ya existente, con el fin de servir de instrumento informativo al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible, facilitando los datos necesarios para diseñar la política de vivienda del Gobierno de Navarra y de las Entidades Locales. Contempla una serie de presunciones que facilitarán la tarea de elaborar un censo de viviendas deshabitadas, y minimizarán las posibles molestias a los ciudadanos, presumiendo, salvo prueba en contrario, qué viviendas son domicilio habitual y permanente, y cuáles son segunda residencia (solo una por persona física). En ese sentido, solo podrán verse afectadas por un mayor impuesto de contribución urbana las personas físicas que dispongan de al menos tres viviendas, en la medida en que dos de ellas sean la de residencia habitual y segunda residencia de ocio.

En última instancia, las actividades de comprobación y control a efectos de determinar la existencia de viviendas con indicios de desocupación se realizará conforme a la planificación que se establezca en el Plan bienal de inspección en materia de vivienda, primando las zonas con demanda acreditada de vivienda, las localidades que hayan aprobado la correspondiente ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre viviendas deshabitadas, y las viviendas propiedad de personas jurídicas.

Actualmente se estima que 17.854 viviendas en Navarra son propiedad de personas jurídicas, de las cuales 4.102 son propiedad de la Administración, sea estatal, local o autonómica. El número de viviendas propiedad de sociedades mercantiles privadas (anónimas o limitadas) asciende a 11.181 viviendas: 3.898 en Pamplona, y 7.283 en el resto de Navarra. El Gobierno de Navarra ya ha requerido información sobre la situación de las viviendas a las sociedades mercantiles propietarias de 20 viviendas o más. A la espera de poder ultimar el registro, se estima que unas 13.000 viviendas en Navarra pueden estar deshabitadas.

El Registro de Agentes Inmobiliarios: distinción para los profesionales del sector y protección para el consumidor

Hasta el 7 de junio puede igualmente consultarse y presentarse alegaciones al proyecto o borrador del Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra.

El texto presentado regula en 17 artículos el objeto, fines y funcionamiento del Registro, que se articula como un registro voluntario, de carácter público y gratuito, de naturaleza administrativa, y que será accesible en el sitio web informativo en materia de vivienda en Navarra: www.vivienda.navarra.es.

Igualmente regula el procedimiento y los requisitos de los agentes inmobiliarios para poder solicitar su inscripción. Requisitos o exigencias mínimas en materia de ubicación (será necesario disponer de una dirección física en el territorio de la Comunidad Foral de Navarra), capacitación profesional (experiencia mínima, titulación, formación), solvencia (existencia de garantía y póliza de seguros de responsabilidad civil) y buen hacer profesional.

El objetivo en última instancia es distinguir o reconocer a los buenos profesionales, con el ánimo de

que la persona ciudadana, cuando va a realizar operaciones tan importantes y complejas como comprar, vender o arrendar una vivienda, pueda dirigirse a quien va a defender sus derechos como consumidor, contribuyendo a un mejor funcionamiento del mercado, y a que dicho mercado sea fiable o transparente.

Cabe recordar que desde el año 2000 (Real Decreto Ley 4/2000, y la posterior Ley 10/2003, de liberalización del sector inmobiliario), no es necesario ni tener una titulación superior (o de ningún otro tipo) ni un domicilio físico concreto, ni contar con un seguro de responsabilidad civil, es decir, no se exige ningún requisito para intermediar en el mercado inmobiliario. Por ello, el Gobierno de Navarra opta por una intervención como garante, garantizando por una parte una mayor protección como consumidores, a la par que defendiendo la honorabilidad y prestigio de los excelentes agentes inmobiliarios que trabajan con seriedad y profesionalidad en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

Puede ampliarse la información existente sobre ambas iniciativas en el portal de participación del Gobierno de Navarra: www.gobiernoabierto.navarra.es/es, o en el portal temático de vivienda www.vivienda.navarra.es en el apartado Actualidad.