CLÁUSULAS DE INSERCIÓN OBLIGATORIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA, ADQUISICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN PRIMERA TRANSMISIÓN

1. Esta vivienda y sus anejos están sujetas a las determinaciones del Régimen de las viviendas protegidas que recoge la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y la normativa que la desarrolla. Por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la Calificación Definitiva, y los precios de venta y renta no podrán exceder los límites establecidos en la normativa de aplicación vigente.

Las viviendas protegidas quedan sujetas a prohibición de disponer a título gratuito durante el plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva. Dicha prohibición afecta a las transmisiones de la propiedad y derechos reales de uso y disfrute sobre la vivienda protegida (art. 44 de la Ley Foral 10/2010).

Esta vivienda está sujeta en sus transmisiones al derecho de tanteo y retracto del Gobierno de Navarra (art. 49 de la Ley Foral 10/2010), estando obligado su propietario a devolver las ayudas que, en su caso, hubiera percibido en el caso de que dicha transmisión se produzca en los 5 primeros años contados desde su calificación definitiva.

2. La parte vendedora ha puesto a disposición de la compradora la información necesaria contenida en el artículo 39 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Del mismo modo, la parte vendedora ha entregado a la compradora el certificado de eficiencia energética de la vivienda, en los términos establecidos en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. La parte vendedora se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato o de la concesión de la calificación definitiva, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Servicio competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

La vivienda deberá ser ocupada por la compradora en el plazo máximo de seis meses a partir de la calificación definitiva y destinada a residencia habitual y permanente (art. 8 de la Ley Foral 10/2010).

No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola desocupada sin la debida autorización administrativa, o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción así prevista en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, la expropiación de la vivienda por incumplimiento de la función social de la propiedad.

4. El contrato deberá expresar el precio total de venta de la vivienda protegida y conceptos que éste incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta del adquirente, así como las superficies útiles de la vivienda y sus anejos. En caso de variación de la superficie en perjuicio del comprador, éste tendrá derecho a una rebaja proporcional del precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, cuando sea procedente en los términos establecidos en la legislación civil.

Del mismo modo, se deberá establecer la forma de pago, expresando la referencia a la exigencia o no de entrada inicial, los pagos aplazados indicando si hay pagos extraordinarios, así como la cantidad correspondiente al préstamo hipotecario y deducción de las subvenciones que pudieran corresponder.

Asimismo, el contrato deberá contener un plano de emplazamiento, un plano acotado a escala de la vivienda expresando su orientación y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda, que tendrán que constar separadamente; materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante; medidas de ahorro energético con que cuenta y servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte. De igual forma deberá informarse sobre los elementos de accesibilidad universal y diseño para todos de los que dispone la vivienda y el entorno en que se encuentra.

El contrato también expresará la acreditación de la titularidad registral del solar y, si se dispone, de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la Comunidad de Propietarios, en el caso de que ésta ya se haya formalizado. También contendrá una copia de la calificación provisional o, en su caso, definitiva cuando se trate de viviendas protegidas terminadas.

5. Garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable. En todo caso, deberá informarse del contrato de seguro suscrito con entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Dirección General de

Seguros y Fondos de Pensiones, o aval solidario prestado por entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros o Caja de Ahorros.

6. Si se trata de una transmisión de vivienda en proyecto o construcción, además de los requisitos mencionados, se tienen que hacer constar los plazos de entrega de la vivienda. En ningún caso, el plazo máximo de entrega podrá ser superior a 36 meses contados desde la calificación provisional de la vivienda, salvo prórroga debidamente autorizada.

De superarse la fecha prevista para la entrega, la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo, en tal caso al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato, sin perjuicio de que además se puedan pactar otro tipo de indemnizaciones o penalizaciones por los daños y perjuicios ocasionados.

7. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, en el supuesto de que el comprador quiera instar la resolución del contrato por una causa motivada distinta a las recogidas en la estipulación anterior, la parte vendedora le reintegrará las cantidades abonadas hasta la fecha en que se solicite la resolución, una vez deducida la cantidad de 500 € durante el primer año desde la fecha de firma del contrato y de 1.200 € a partir del segundo año.

A los efectos de lo dispuesto en la presente cláusula, por causa motivada de renuncia se entenderá cualquiera de las siguientes:

a) La imposibilidad de obtener financiación para la adquisición de la vivienda. Dicha imposibilidad se acreditará mediante la aportación de 3 certificados de otras tantas entidades financieras distintas, de fecha posterior a la solicitud de calificación definitiva del expediente al que se encuentre acogida la vivienda, en los que se deje constancia tanto de la negativa a reconocer el acceso a la financiación necesaria, así como de la causa que motiva dicha denegación. Una de estas negativas tendrá que estar certificada por la entidad financiera que financie la promoción de las viviendas, en el caso de que ésta exista.

b) Pérdida del empleo o cambio de la situación laboral del comprador que motive la imposibilidad de hacer frente a los compromisos económicos contraídos con el vendedor o promotor.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio de otras que se pudieran producir, no tendrán la consideración de causa motivada de renuncia, las siguientes:

a) La renuncia a la vivienda protegida adjudicada para acceder a otra vivienda en régimen de propiedad.

b) Los procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables, en el caso de viviendas protegidas adjudicadas a matrimonios o parejas estables.

c) Las modificaciones no sustanciales que se hubieran podido producir durante la ejecución del proyecto técnico calificado provisionalmente.

8. La parte vendedora se obliga a poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Departamento en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

El transmitente es responsable de la presentación de la solicitud de visado que deberá realizar en el plazo de 15 días desde la fecha de la suscripción del contrato de compraventa, acompañado de los documentos establecidos en legislación vigente. Salvo manifestación expresa en contrario, la solicitud del visado conllevará la solicitud de las subvenciones que, en su caso, correspondan.

La presentación del contrato de adquisición, adhesión o adjudicación para su visado conlleva implícitamente una autorización al Departamento competente en materia de vivienda, para que pueda recabar del resto de Departamentos del Gobierno de Navarra o de la Administración del Estado, aquellos datos del solicitante con trascendencia para el visado del mismo y para el acceso a la financiación cualificada.

El Departamento competente en materia de vivienda, a la vista de la documentación presentada, visará los contratos cuando cumplan las condiciones establecidas. En otro caso, denegará mediante resolución motivada, el visado de todos o parte de los mismos. En caso de que el contrato contenga errores subsanables, se omita la presentación de algún documento necesario o resulte preciso recabar aclaraciones sobre aspectos relacionados con el proceso de selección y la aplicación del baremo, se concederá un plazo de subsanación de diez días. Transcurrido dicho plazo sin que sean subsanadas las deficiencias, la solicitud de visado será denegada mediante resolución motivada.

La resolución de visado de contrato implicará 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 una vivienda protegida y la correcta aplicación del baremo de acceso. Asimismo, conlleva la determinación del importe estimado de las ayudas públicas correspondientes.

9. Las ayudas económicas reconocidas por adquisición o adjudicación de vivienda protegida se podrán reducir o suprimir cuando se den las siguientes circunstancias antes de elevar a escritura pública el título de propiedad de la vivienda protegida:

a) Cuando el adquirente o adjudicatario contraiga matrimonio o forme pareja estable. En tal supuesto, se calcularán de nuevo las ayudas conforme a los ingresos familiares ponderados del adjudicatario y su consorte o pareja que deriven de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del período impositivo que se tuvo en cuenta para el visado del contrato.

b) Cuando el cónyuge o pareja estable del adquirente o adjudicatario sea titular del dominio de una vivienda o de parte alícuota de la misma en un porcentaje igual o superior al 50%. En este caso, procederá la devolución de la totalidad de las ayudas, salvo que la vivienda se haya declarado en ruina, o no reúna las condiciones de habitabilidad o esté fuera de ordenación.

c) Cuando el adquirente o adjudicatario de la vivienda protegida adquiera a título oneroso cualquier participación sobre otra vivienda antes de inscribir en el Registro de la Propiedad el título de propiedad de la vivienda protegida. En este caso procederá la devolución de la totalidad de las ayudas.

10. Será de cuenta de la parte vendedora, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Asimismo, en ningún caso podrán imponerse al comprador como parte del precio de venta los gastos correspondientes al otorgamiento de la declaración de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas, así como los correspondientes a la constitución y división del préstamo y otros análogos que las disposiciones legales atribuyan al vendedor.

11. La subvención que, en su caso, pueda corresponder a la parte compradora, puede solicitarse:

a) Durante la promoción de las viviendas (mientras se construyen), si bien en tal caso la subvención la percibe y tramita la parte vendedora, que deberá descontar dicho importe del precio de la vivienda a pagar por la parte compradora.
b) Directamente por la parte compradora, una vez elevada a escritura pública la adquisición de la vivienda y esté inscrita dicha adquisición de la vivienda en el Registro de la Propiedad. En este caso, el plazo máximo para solicitar la subvención por la parte compradora es de seis meses contados desde la fecha de elevación a escritura pública del contrato de compraventa, adquisición o adjudicación.

12. En el caso de que se trate de viviendas protegidas promovidas en régimen de cooperativa, las anteriores cláusulas de inserción obligatorias se deberán adaptar en su redacción a la condición de socio cooperativista del adquirente o adjudicatario de la vivienda. Asimismo, se deberá incluir expresamente la siguiente cláusula en los correspondientes contratos:

"*El socio declara conocer y respetar los derechos y obligaciones que le impone la legislación aplicable a las cooperativas, en su caso, las condiciones de adjudicación de las parcelas, las normas de financiación aplicables y los Estatutos de la Cooperativa, disponiendo de un ejemplar de estos últimos.*"