

CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE UN PROYECTO DE ORDEN FORAL DE REGULACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DE INSERCIÓN OBLIGATORIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El artículo 133 de la Ley Foral 11/2019, de 11 de marzo, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y del Sector Público Institucional Foral, dispone que con carácter previo a la elaboración de un proyecto reglamentario, se promoverá una consulta pública, a través del Portal del Gobierno Abierto de Navarra, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

El presente documento tiene como finalidad dar respuesta a dichas cuestiones y servir de base a la consulta previa a la elaboración del proyecto de Orden Foral por el que se regulan las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas en la Comunidad Foral de Navarra, con la finalidad de que las personas potenciales destinatarias de la norma y la ciudadanía en general tengan la posibilidad de participar y realizar aportaciones sobre ella.

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa

El artículo 41.2 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, indica que reglamentariamente se establecerán las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas protegidas.

Por su parte, la disposición final segunda del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, habilita al Consejero competente en materia de vivienda para que, mediante Orden Foral, establezca dichas cláusulas de inserción obligatoria.

La existencia de dichas cláusulas es una garantía de seguridad jurídica tanto para compradores e inquilinos, como para promotores. Y la inclusión de cláusulas de convivencia pretende reforzar el papel del contrato firmado como fuente de derechos y obligaciones.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

La Comunidad Foral de Navarra tiene competencia plena y exclusiva en materia de vivienda, conforme el artículo 44.1 de la LORAFNA.

La necesidad de realizar un cambio normativo viene motivado principalmente por dos cuestiones: la primera es la reciente reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y la segunda es la necesidad, imperiosa hace tiempo, de regular un contrato social o inclusión de cláusulas sociales que establezcan los derechos y obligaciones de las personas y familias que acceden a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento, y que favorezca la convivencia y la correcta utilización de las zonas comunes y las viviendas.

c) Los objetivos de la norma.

Uno de los beneficios que tiene el establecimiento de estas cláusulas es facilitar a la Administración el control que se realiza con el visado de los contratos, lo que redundará en una agilización del procedimiento. Sin embargo, no es este el único beneficio destacable.

Se estima que con la fijación de las cláusulas de inserción obligatoria el ciudadano se va a ver protegido en sus derechos como comprador o inquilino de una vivienda protegida, ya que la Administración garantizará que todos los contratos contengan las cláusulas de protección que aquí se establecen, incidiendo de esta manera en la protección del consumidor como parte más débil de la relación jurídica. Por otro lado, los promotores de las viviendas protegidas y los profesionales que se dediquen a su venta o arrendamiento van a conocer previamente las cláusulas exigibles desde el punto de vista administrativo, lo que les proporcionará la necesaria certeza y seguridad jurídica en la tramitación de los visados de los correspondientes contratos.

Por último, se pretenden reforzar las obligaciones de respeto al vecindario y buen uso de la vivienda y zonas comunes, de las viviendas destinadas al arrendamiento.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La naturaleza y el alcance de las medidas contenidas en este proyecto requieren un desarrollo con rango de Orden Foral, no contemplándose otras soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.