

DERECHOS  
RECONOCIDOS  
A LAS PERSONAS  
EXTRANJERAS  
EN ESPAÑA

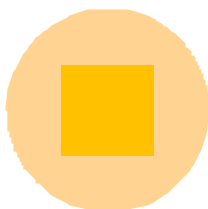
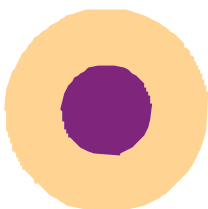
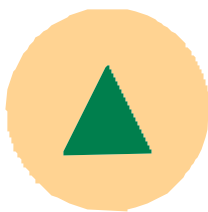
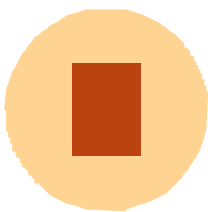
DERECHOS  
RECONOCIDOS A LAS  
MINORÍAS ÉTNICAS

DERECHOS  
RECONOCIDOS A LOS  
MARGINADOS  
SIN HOGAR

DERECHOS  
RECONOCIDOS  
EN MATERIA DE  
DROGODEPENDENCIAS  
Y LUDOPATÍA

EL DERECHO A LA  
VIVIENDA

# MANUAL DE DERECHOS CIUDADANOS (V)



DERECHOS  
RECONOCIDOS  
A LAS PERSONAS  
EXTRANJERAS  
EN ESPAÑA

DERECHOS  
RECONOCIDOS A LAS  
MINORÍAS ÉTNICAS

DERECHOS  
RECONOCIDOS A LOS  
MARGINADOS  
SIN HOGAR

DERECHOS  
RECONOCIDOS  
EN MATERIA DE  
DROGODEPENDENCIAS  
Y LUDOPATÍA

EL DERECHO A LA  
VIVIENDA

# MANUAL DE DERECHOS CIUDADANOS (V)

**Título:** Manual de Derechos Ciudadanos (Volumen V)

**Edita:** Institución del Defensor del Pueblo de la Comunidad Foral de Navarra

© **Copyright:** Defensor del Pueblo Andaluz, Institución del Defensor del Pueblo de la Comunidad Foral de Navarra y Marta Callejo (Capítulos I a IV) y Verónica San Julián (Capítulo V) por la Universidad de Navarra.

**Colaboración especial:** Estrella Lamadrid Morón (Institución del Defensor del Pueblo de la Comunidad Foral de Navarra)

**Diseño y Maquetación:** Carlos Fernández Prego

**Imprime:** Página Artes, S.L.

**Depósito Legal:**

# MANUAL DE DERECHOS CIUDADANOS

Volumen V



Defensora  
del Pueblo  
Ararteko  
Navarra-Nafarroa



Universidad de Navarra



**DERECHOS RECONOCIDOS  
A LAS PERSONAS  
EXTRANJERAS EN ESPAÑA**

**(ART. 13 CE)**

**CAPÍTULO**



**1**



# 1

# DERECHOS RECONOCIDOS A LAS PERSONAS EXTRANJERAS EN ESPAÑA

(ART. 13 CE)

## ÍNDICE

### 1. REFERENCIAS NORMATIVAS

- 1.1. Normativa Internacional
- 1.2. Normativa Comunitaria
- 1.3. Normativa Estatal
- 1.4. Normativa Foral

### 2. LA CONDICIÓN DE EXTRANJERO EN ESPAÑA

### 3. CONTENIDO DEL DERECHO EN FUNCIÓN DE LA CONDICIÓN DE BENEFICIARIO

- 3.1. Ciudadanos Comunitarios.
- 3.2. Ciudadanos No Comunitarios, sea cual sea su situación administrativa.
- 3.3. Ciudadanos No Comunitarios residentes.
- 3.4. Personas extranjeras solicitantes de asilo.



## **4. REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS**

4.1. Requisitos para la Entrada en España

4.2. Requisitos para la salida

4.3. Situaciones de los extranjeros

4.3.1. Situación de Estancia

4.3.2. Situación de Residencia Temporal

4.3.3. Situación de Residencia Permanente

4.3.4. Residencia de menores

4.4. Trabajadores Extranjeros.

4.4.1. Trabajadores Extranjeros Comunitarios

4.4.2. Trabajadores Extranjeros No  
Comunitarios

## **5. GARANTÍAS DEL EJERCICIO DE LOS DERECHOS**

## **6. DIRECCIONES Y TELÉFONOS DE INTERÉS**

## REFERENCIAS NORMATIVAS

### 1.1. Normativa Internacional

- Arts. 13,14, 15 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de Diciembre de 1948.
- Arts.12 y 13 Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, firmado en Nueva York el 9 de Diciembre de 1966, ratificado por España mediante Instrumento de 27 de abril de 1977 (B.O.E. núm. 103, de 30 de abril de 1977).

### 1.2. Normativa Comunitaria

Tratado de 25 de marzo de 1957, constitutivo de la Comunidad Europea. Versión Consolidada tras las modificaciones del Tratado de Ámsterdam, de 2 de octubre de 1997 y del Tratado de Niza, de 26 de febrero de 2001 (D.O.C núm.325, 24 de diciembre de 2002).

### 1.3. Normativa Estatal

- Arts. 10, 11 y 13 Constitución Española (B.O.E núm. 311, de 29 de noviembre de 1978).
- Ley 5/1984 de 26 de marzo, reguladora del Derecho de Asilo y de la Condición de Refugiado (B.O.E. núm. 74, de 27 de marzo de 1984), modificada por la Ley 9/1994, de 19 de mayo (BOE núm. 122, de 23 de mayo de 1994; rect. B.O.E: núm. 131 de 2 de junio de 1994).
- Real Decreto 203/1995 de 10 de febrero, que aprueba el Reglamento de Aplicación de la Ley Reguladora del Derecho de Asilo (B.O.E núm. 52, de 2 de marzo de 1995).
- Ley Orgánica 4/2000 de 11 de enero sobre Derechos y Libertades de los Extranjeros en España y su integración social (B.O.E núm. 10, de 12 de enero de 2000; rect. B.O.E. núm. 20, de 24 de enero de 2000), modificada por Ley Orgánica 8/2000, de 22 de diciembre (B.O.E. núm. 307, de 23 de diciembre de 2000; rect. B.O.E. núm. 47, de 23 de febrero de 2001), por Ley Orgánica 11/2003, de 29 de septiembre (B.O.E. núm. 234, de 30 de septiembre de 2003) y por Ley Orgánica

- 14/2003, de 20 de 20 de noviembre (B.O.E. núm. 279, de 21 de noviembre de 2003).
- Real Decreto 239/2000 de 18 de febrero, por el que se establece el procedimiento para la regulación de extranjeros prevista en la Disposición Transitoria Primera de la Ley Orgánica 4/2000 (B.O.E. núm. 43, de 19 de febrero de 2000; rect. B.O.E. núm. 59, de 9 de marzo de 2000).
  - Real Decreto 142/2001 de 16 de febrero, por el que se establecen los requisitos para la regularización de extranjeros prevista en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica 8/2000 (BOE núm. 44, de 20 de febrero de 2001).
  - Real Decreto 864/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Ejecución de la Ley Orgánica 4/2000 (B.O.E. núm. 174, de 21 de julio de 2001; rect. B.O.E. núm. 240, de 6 de octubre de 2001).
  - Resolución 17 de abril de 2001, que publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de marzo de 2001, por el que se aprueba el Programa Global de Regulación y Coordinación de la Extranjería y la Inmigración (B.O.E. núm. 101, 27 de abril 2001).
  - Ley Orgánica 11/2003 de 29 de septiembre, de medidas concretas en materia de seguridad ciudadana violencia doméstica e integración social de los extranjeros (B.O.E. núm. 234, de 30 de septiembre de 2003).
  - Real Decreto 178/2003 de 14 de febrero, relativo a la entrada y permanencia en España de nacionales de Estados Miembros de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo (B.O.E. núm. 46, 22 de febrero de 2003).
  - Acuerdo entre el Reino de España y la República de Bulgaria relativo a la regulación de los flujos migratorios laborales entre ambos Estados hecho en Madrid el 28 de octubre de 2003 (B.O.E. núm. 299, de 15 de diciembre de 2003).
  - Acuerdo entre la República Francesa y el Reino de España sobre readmisión de personas en situación irregular, hecho "ad referéndum" en Málaga el 26 de noviembre de 2002 (B.O.E. núm. 309, de 26 de diciembre de 2003; rect. B.O.E. núm. 26, de 30 de enero de 2004).

- Ley, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (B.O.E. núm. 313, de 31 de diciembre de 2003; rect. B.O.E. núm. 3, de 3 de enero de 2004).
- Resolución de 29 de diciembre de 2003, que dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de diciembre de 2003, por el que se determina el contingente de trabajadores extranjeros de régimen no comunitario en España para el año 2004 (B.O.E. núm. 313, de 31 de diciembre de 2003).
- Resolución de 22 de enero de 2004, que dispone la publicación de las Instrucciones dictadas en desarrollo del Acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de diciembre de 2003, por el que se determina el contingente de trabajadores extranjeros de régimen no comunitario en España para el año 2004 (B.O.E. núm. 25, de 29 de enero de 2004).

#### **1.4. Normativa foral**

- Ley Foral 14/1983, de 30 de marzo de Servicios Sociales (B.O.N. núm. 44, de 8 de abril de 1983; B.O.E. núm. 148, de 22 de junio de 1983).
- Orden Foral de 5 de febrero de 1998, del Consejero de Industria, Comercio, Turismo y Trabajo, que regula el procedimiento de concesión de ayudas para la realización de programas de formación e inserción de los inmigrantes en la Comunidad Foral (B.O.N. núm. 23, de 23 de febrero de 1998).
- Ley Foral 2/2000, de 25 de mayo que extiende la cobertura de asistencia sanitaria del sistema sanitario público de Navarra a todos los residentes en la Comunidad Foral (B.O.N. núm. 66, de 31 de mayo de 2000; B.O.E. núm. 214, de 6 de septiembre de 2000).
- Orden Foral 83/2004 de 29 de junio, del Consejero de Bienestar Social, Deporte y juventud, que desarrolla la estructura del Instituto Navarro de Bienestar Social a nivel de Negociados (B.O.N. núm. 88, de 23 de julio de 2004).

## 2. LA CONDICIÓN DE EXTRANJERO EN ESPAÑA

- Extranjero, es aquel que es o viene de país de otra soberanía. En nuestro país, por tanto, es extranjero todo aquel que carezca de nacionalidad española.
- El derecho a emigrar de una comunidad a otra encuentra su fundamento en la desigual distribución de la riqueza y en las legítimas aspiraciones de libertad de los pueblos. Este derecho, viene consagrado tanto en la Declaración Universal de Derechos Humanos como en el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.
- Toda persona tiene derecho a circular libremente y a elegir su residencia en el territorio de un Estado, así como a que se le respete su dignidad, los derechos inviolables que le son inherentes y el libre desarrollo de su personalidad.

## 3. CONTENIDO DEL DERECHO EN FUNCIÓN DE LA CONDICIÓN DE BENEFICIARIO

En España debemos distinguir entre:

**3.1. Ciudadanos Comunitarios:** son aquellos que pertenecen a alguno de los Estados de la Unión Europea. Tienen los siguientes derechos:

- Derecho a entrar, salir, circular y permanecer libremente en territorio español. La entrada en territorio español se efectuará con el pasaporte, o en su caso, el documento de identidad en vigor en el que conste la nacionalidad del titular.
- A acceder a cualquier actividad, tanto por cuenta ajena como por cuenta propia. Los ciudadanos comunitarios tienen derecho a acceder a cualquier actividad tanto por cuenta ajena como por cuenta propia, en las mismas condiciones que los españoles, sin perjuicio de la limitación establecida en el artículo 39.4 del Tratado constitutivo de la Comunidad Económica Europea.

Supuestos de residencia sin tarjeta:

Podrán residir en España, sin necesidad de tarjeta de residencia expedida por las autoridades españolas, las

siguientes personas que sean titulares de un documento de identidad o un pasaporte nacional válido y en vigor:

- Nacionales de los Estados Miembros de la Unión Europea o de otros Estados que formen parte del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, que sean trabajadores por cuenta propia o ajena, estudiantes o beneficiarios del derecho a residir con carácter permanente. Los beneficiarios del derecho a residir con carácter permanente son los que hayan desarrollado una actividad económica por cuenta propia o ajena en territorio español y que hayan cesado en la actividad por jubilación o incapacidad permanente para el trabajo y los que, tras tres años de actividad y residencia continuada en España, desempeñan su actividad en otro Estado miembro y mantengan su residencia en España.
- Familiares de las personas citadas, así como familiares de ciudadanos españoles, cuyo vínculo sea el conyugal o el familiar- ascendientes y descendientes-, siempre que sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea o nacionales de uno de los Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.
- Los nacionales de los Estados Miembros de la Unión Europea y de otros Estados que sean parte del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo que trabajen en España manteniendo su residencia en el territorio de alguno de esos Estados y al que regresan todos los días o al menos, una vez por semana.

#### Supuestos de residencia con Tarjeta:

- La residencia temporal en España con una duración superior a tres meses e inferior a un año se documentará con una tarjeta de residencia de vigencia limitada a la duración de la residencia temporal.
- La residencia en España con una duración superior a un año se documentará con una tarjeta de residencia renovable que tendrá cinco años de vigencia en aquellos supuestos en los que no se tenga derecho a residir sin tarjeta de residencia.

### **3.2. Ciudadanos no comunitarios, sea cual sea su situación administrativa:**

No tienen los mismos derechos que los ciudadanos no comunitarios que residen legalmente en España. Además de los derechos inherentes a toda persona como el derecho a la vida, a la integridad física, etc. tienen los siguientes derechos:

- Derechos y deberes relativos a su documentación personal, de manera especial el derecho a conservarla tanto la documentación que acredite su identidad como la referente a su situación en España.
- Derecho a la asistencia sanitaria de urgencia para toda persona, y en el caso de menores de 18 años y embarazadas, la asistencia sanitaria se equipara a la de los españoles. En Navarra, por Ley Foral 2/2000 se incluye al contingente de inmigrantes ilegales, que anteriormente estaban excluidos de la atención sanitaria pública.

Como garantía del cumplimiento del programa de atención sanitaria a extranjeros, el Gobierno de Navarra incluye, en los Presupuestos Generales de Navarra, una financiación complementaria y específica para estos beneficiarios, estimada de acuerdo al coste medio por ciudadano de la asistencia sanitaria pública, conforme a lo previsto en el artículo 5.14 de la Ley Foral 10/1990 de 23 de noviembre, de Salud.

Asimismo, el Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea facilita la correspondiente Tarjeta Individual Sanitaria a todos los extranjeros acogidos al programa de atención sanitaria a petición de los propios beneficiarios o a través de una solicitud formulada por las organizaciones sociales que trabajan en la atención de este colectivo en Navarra.

(Ver, en este Manual, el Capítulo 1 del Volumen IV relativo al «Derecho a la protección de la salud»).

Derecho a la educación para todos los extranjeros menores de 18 años, que incluye el acceso a una enseñanza básica y gratuita para todos, el derecho a la obtención de titulación académica y el acceso al sistema público de

becas. Se conceden subvenciones a todas aquellas organizaciones privadas sin ánimo de lucro que realicen programas a favor de inmigrantes. Estos Programas pueden ser:

- Programas de ámbito formativo, como por ejemplo, programas de refuerzo de aprendizaje de las lenguas y culturas de la sociedad de acogida, programas de aprendizaje y mantenimiento de la lengua y cultura de origen , etc.
- Programas en el ámbito de las condiciones laborales, como los de información y asesoramiento socio-laboral, programas de autoempleo, etc.

El objeto de estos programas es conseguir la gradual incorporación y participación de los inmigrantes en la vida económica y social de Navarra, en un clima de respeto y aceptación recíproca.

Derecho a los servicios y prestaciones sociales básicos,  
(Servicios Sociales Comunitarios).

### **3.3. Ciudadanos No Comunitarios Residentes en España:** Tienen los siguientes derechos.

Libre circulación por el territorio español y libre fijación libre de su residencia

Los extranjeros que se encuentren legalmente en España tienen derecho a circular libremente por el territorio español y a elegir su residencia sin mas limitaciones que las establecidas con carácter general por los tratados y las leyes o las acordadas por la autoridad judicial, con carácter cautelar o en un proceso penal o de extradición en los que el extranjero tenga la condición de imputado, víctima o testigo, o como consecuencia de sentencia firme

Ejercicio de las libertades de reunión, manifestación y asociación

Los extranjeros tendrán el derecho de reunión, conforme a las leyes que lo regulan para los españoles y que podrán ejercer cuando obtengan autorización de estancia o residencia en España.



### Derecho a la educación de naturaleza no obligatoria en las mismas condiciones que los españoles

- a) Todos los extranjeros menores de dieciocho años tienen el derecho y el deber a la educación en las mismas condiciones que los españoles, derecho que comprende el acceso a una enseñanza básica, gratuita y obligatoria, a la obtención de la titulación académica correspondiente y al acceso al sistema público de becas y ayudas.
- b) En el caso de la educación infantil, que tiene carácter voluntario, las Administraciones Públicas garantizarán la existencia de un número de plazas suficientes para asegurar la escolarización de la población que lo solicite.
- c) Los extranjeros residentes tendrán derecho a la educación de naturaleza no obligatoria en las mismas condiciones que los españoles.

(Ver, en este Manual los Capítulos 2 y 3 del Volumen II sobre «Derecho a la educación» y «Derecho a la cultura»).

### Acceso al desempeño de actividades de carácter docente o de investigación científica

### Derecho al trabajo y a la Seguridad Social, incluso como personal laboral al servicio de las Administraciones Públicas

Los extranjeros mayores de dieciséis años, para poder ejercer cualquier actividad lucrativa, laboral o profesional, necesitarán una autorización administrativa previa para trabajar. Esta autorización habilitará al extranjero para residir durante el tiempo de su vigencia, extinguiéndose si, transcurrido un mes desde la notificación al empresario de la concesión de la misma, no se solicita-se en su caso el correspondiente visado.

### Libertades de sindicación y huelga

- a) Los extranjeros, tendrán derecho a sindicarse libremente y a afiliarse a una organización profesional en las mismas condiciones que los trabajadores españoles, que podrán ejercer cuando obtengan autorización de estancia o residencia en España.

- b) Cuando estén autorizados a trabajar, podrán ejercer el derecho de huelga.

### Derecho a acceder al sistema público de ayudas en materia de vivienda

Los extranjeros residentes tienen derecho a acceder al sistema público de ayudas en materia de vivienda en las mismas condiciones que los españoles. (Ver, en este Manual, el Capítulo 5 de este Volumen sobre «Derecho a la vivienda»).

### Derecho a la asistencia sanitaria pública.

Dentro de la Comunidad Foral, la asistencia sanitaria pública se extiende a todos los ciudadanos y ciudadanas residentes en la Comunidad Foral con independencia de su situación legal o administrativa.

### Derecho a la vida en familia y a la intimidad familiar y a reagrupar con ellos a sus familiares

La ley determina, que el extranjero residente, tiene derecho a reagrupar con él a los siguientes familiares:

- a) Su cónyuge, siempre que no se encuentre separado de hecho o de derecho o que el matrimonio se haya celebrado en fraude de ley.
- b) Los hijos del residente y del cónyuge, incluidos los adoptados, siempre que sean menores de dieciocho años o estén incapacitados, de conformidad con la Ley española o su Ley personal y no se encuentren casados.
- c) Los menores de dieciocho años o incapaces cuando el residente extranjero sea su representante legal.
- d) Los ascendientes del reagrupante o su cónyuge, cuando estén a su cargo y existan razones que justifiquen la necesidad de autorizar su residencia en España.

(Ver, en este Manual, el Capítulo 3 del Volumen III sobre «Derecho a la protección de la familia»).

### **3.4. Personas Extranjeras solicitantes de Asilo:**

El asilo es una protección concedida por el Estado y que consiste en la no devolución de una persona al Estado de origen y que conlleva la desestimación de las peticiones de extradición que, en su caso, pudiera cursar el Estado de origen. El derecho de asilo protege a las personas perseguidas por sus ideas políticas. En el caso de que el Estado español otorgue el derecho de asilo, ello conlleva la adopción de las siguientes medidas:

- Autorización de residencia indefinida o temporal en España.
- Expedición de los documentos de viaje o identidad que sean necesarios.
- Autorización para desarrollar actividades laborales, profesionales o mercantiles.

Las solicitudes de asilo podrán presentarse en las Oficinas de Asilo y Refugio, en los puestos fronterizos de entrada al territorio español, en las Oficinas de Extranjeros, en las Comisarías designadas al efecto y en las Embajadas y Consulados españoles en el extranjero.

- Una vez otorgado el derecho de asilo y obtenida la consiguiente condición de refugiado, se le hará entrega al solicitante de un documento de identidad que acredite su condición y que le permite residir y trabajar en España mientras persista su condición de refugiado.
- Si la persona refugiada carece de trabajo o medios económicos para atender sus necesidades y las de su familia, podrá beneficiarse de las prestaciones sociales y demás servicios públicos existentes.

## **4. REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS.**

### **4.1. Requisitos para la entrada en España:**

- El extranjero que pretenda entrar legalmente en territorio español, deberá hacerlo por los puestos fronterizos habilitados al efecto.

- Deberá acreditar que dispone de medios de vida suficientes para el tiempo de permanencia en España o estar en condiciones de obtener legalmente dichos medios.
- Deberá hallarse provisto de un visado expedido por las misiones diplomáticas y oficinas consulares de España salvo para las personas que procedan de un país miembro de la Unión Europea, las cuales sólo necesitarán, para la entrada en territorio español, del Documento Nacional de Identidad en vigor o del pasaporte.

## **4.2. Requisitos para la salida.**

A su salida del territorio español, los extranjeros presentarán a los funcionarios responsables en los puestos habilitados para ello, la documentación exigida para su obligada comprobación.

Si la documentación fuere hallada conforme y no existiese ninguna prohibición o impedimento para la salida del titular o titulares, se estampará en el pasaporte o título de viaje el sello, signo o marca de control establecido, salvo que las leyes internas o acuerdos internacionales en que España sea parte prevean la no estampación con lo que, previa devolución de la documentación, quedará franco el paso al exterior del país.

Si la salida se hiciera con documentación defectuosa o sin documentación o con Documento de Identidad en el que no se pueda estampar el sello, signo o marca de control, el extranjero cumplimentará, siempre que sea requerido para ello, en los servicios policiales de control, el impreso previsto para dejar constancia de la salida.

## **4.3. Situaciones de los extranjeros**

### **4.3.1. Situación de estancia.**

#### **• Ciudadanos no comunitarios**

- Estancia es la permanencia en territorio español por un periodo de tiempo no superior a 90 días.
- Transcurrido dicho tiempo, para permanecer en España, será preciso obtener bien una

- prórroga de estancia bien un permiso de residencia.
- Además, se necesitará el correspondiente visado.

- **Ciudadanos comunitarios:**

- En este caso no es necesario el visado, basta simplemente con el pasaporte o Documento Nacional de Identidad en vigor.

#### **4.3.2. Situación de residencia temporal**

La residencia temporal es la situación que autoriza a un extranjero a permanecer en España por un período superior a noventa días e inferior a cinco años. Las autorizaciones de duración inferior a los cinco años podrán prorrogarse a petición del interesado si concurren circunstancias análogas a las que motivaron su concesión. Esta situación, se concederá:

- Al extranjero que acredite disponer de medios de vida suficientes para atender sus gastos de manutención y estancia, incluyendo en su caso los de su familia, durante el periodo de tiempo por el que la solicite sin necesidad de realizar actividad lucrativa.
- Al extranjero que se proponga realizar una actividad económica por cuenta propia o ajena y haya obtenido autorización administrativa para trabajar.

#### **4.3.3. Situación de residencia permanente**

La residencia permanente es la situación que autoriza a un extranjero a residir en España indefinidamente y a trabajar en igualdad de condiciones que los españoles.

Tendrán derecho a la residencia permanente los extranjeros que hayan tenido residencia temporal durante cinco años de forma continuada en el territorio español, no afectando a dicha continuidad:

- Las ausencias por periodos de vacaciones.
- Las ausencias de hasta seis meses, siempre que sumadas no superen un total de un año.
- Las ausencias, debidamente justificadas, realizadas por motivos familiares o de asistencia sanitaria.

#### **4.3.4. Residencia de menores.**

En los supuestos en que los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado localicen a un extranjero indocumentado cuya minoría de edad no pueda ser establecida con seguridad, los Servicios de Protección de Menores prestarán la atención inmediata que precisen, de acuerdo en lo establecido en la legislación de protección jurídica del menor, poniéndose el hecho en conocimiento inmediato del Ministerio Fiscal, que dispondrá la determinación de la edad.

Determinada la edad, si se tratase de un menor, lo pondrán a disposición de los Servicios competentes de Protección de Menores.

#### **4.4. Trabajadores Extranjeros.**

##### **4.4.1. Trabajadores extranjeros comunitarios.**

Los nacionales de alguno de los Estados Miembros de la Unión Europea, así como sus cónyuges - siempre que no estén separados de derecho - y sus descendientes menores de veintiún años o mayores de dicha edad que vivan a sus expensas, tienen derecho a acceder a cualquier actividad asalariada, tanto por cuenta ajena como por cuenta propia, en las mismas condiciones que los españoles.

##### **4.4.2. Trabajadores extranjeros no comunitarios.**

Los extranjeros mayores de dieciséis años, para poder ejercer cualquier actividad lucrativa laboral o profesional, necesitarán la correspondiente autorización administrativa para trabajar

##### **Permiso de trabajo por cuenta propia**

Para la realización de actividades económicas por cuenta propia, habrá de acreditarse el cumplimiento de todos los requisitos que la legislación vigente exige a los nacionales para la apertura y funcionamiento de la actividad proyectada, así como los relativos a la suficiencia de la inversión y la potencial creación de empleo, entre otros que reglamentariamente se establezcan.

## **Permiso de trabajo por cuenta ajena.**

- Para la concesión inicial del permiso de trabajo se tendrá en cuenta la situación nacional de empleo.
- El permiso de trabajo tendrá una duración inferior a cinco años y podrá limitarse a un determinado territorio, sector o actividad.
- Este permiso, se renovará a su expiración si:
  - Persiste o se renueva el contrato u oferta de trabajo que motivó su concesión inicial, o cuando se cuente con una nueva oferta de empleo en los términos que se establezcan reglamentariamente.
  - Cuando por la autoridad competente, conforme a la normativa de la Seguridad Social, se hubiere otorgado una prestación contributiva por desempleo, por el tiempo de duración de dicha prestación.
  - Cuando el extranjero sea beneficiario de una prestación económica o asistencial de carácter público, destinada a lograr su inserción social o laboral durante el plazo de duración de la misma.
  - Cuando concurren otras circunstancias que se establezcan reglamentariamente. A partir de la primera concesión, los permisos se concederán sin limitación alguna de ámbito geográfico, sector o actividad.

## **Modalidades de permiso de trabajo por cuenta ajena**

- Tipo B (inicial): Este tipo de permiso podrá limitarse a un sector o actividad y ámbito geográfico concretos.
- Tipo B (renovado): permite desarrollar cualquier actividad asalariada en todo el territorio nacional durante un período de dos años. Pueden obtener este permiso los titulares de un permiso tipo B (inicial) al término de su vigencia.
- Tipo C: Permite desarrollar cualquier actividad en todo el territorio nacional. Tiene una validez de dos años. Pueden obtener este permiso los titulares de un permiso tipo B (renovado) al término de su vigencia.

## **5. GARANTÍAS DEL EJERCICIO DE LOS DERECHOS.**

En materia de asilo, mientras se examina y resuelve la petición de asilo, la persona que lo solicita, tendrá derecho a la asistencia de un abogado y de intérprete y a ser informado de todos sus derechos y posibilidades de acceso a las prestaciones y servicios públicos. Asimismo se proveerá al solicitante de asilo de una copia de su solicitud, debidamente sellada, que le habilitará para permanecer en España provisionalmente.

Los garantías jurídicas en el ejercicio de los derechos en materia de extranjeros son las siguientes:

- Derecho a la tutela judicial efectiva.
- Derecho a las garantías de todo procedimiento administrativo, como el derecho al acceso a los recursos y a las condiciones generales de ejecutividad de los actos administrativos.
- Derecho de todas las personas extranjeras, regularizadas o no, a disponer de asistencia jurídica gratuita en los procedimientos administrativos o judiciales relativos a denegación de entrada, devolución o expulsión del territorio español y en los relativos a las peticiones de asilo, pudiendo solicitar la asistencia de un intérprete.

### **Queja ante el Defensor del Pueblo.**

Todas las personas extranjeras, cualquiera que sea su situación en España, podrán acudir en queja ante el Defensor del Pueblo de las Cortes Generales y ante la Defensora del Pueblo de Navarra, cuando consideren que los derechos que la Constitución Española y el resto de normas jurídicas les reconocen hayan podido ser vulnerados.

(Ver, en este Manual, el Capítulo 4 del Volumen I relativo al «Procedimiento de queja ante la Defensora del Pueblo de Navarra»).



## **6. DIRECCIONES Y TELÉFONOS DE INTERÉS.**

### **DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN NAVARRA**

Plaza de las Merindades s/n  
31003 Pamplona  
Tlfno.: 948 97 90 00; Fax: 948 97 91 40  
Correo electrónico: oiac@navarra.map.es

### **DIRECCIÓN TERRITORIAL DE LA INSPECCIÓN DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL**

Monasterio de Cilveti, nº 4  
31011 Pamplona  
Tfno.: 948 26 17 50 ; Fax: 948 17 14 46

### **DEPARTAMENTO DE SALUD**

C/ Amaya 21 - 31002 Pamplona  
Tlfno.: 848 423541- Fax: 848 42 35 10  
Página web: cfnavarra.es/salud  
Correo electrónico: augibisa2@cfnavarra.es

### **SERVICIO NAVARRO DE SALUD-OSASUNBIDEA**

C/ Irunlarrea 39- 31008 Pamplona  
Tlfno. 848 428800/26; Fax. 848 428810  
Página web: cfnavarra.es/snso

### **INSTITUTO NAVARRO DE BIENESTAR SOCIAL**

C/ González Tablas s/n. 31003-Pamplona  
Tlfno: 848 426900  
Página web: <http://www.cfnavarra.es/INBS>  
Correo electrónico: inbs.informacion@cfnavarra.es

### **Entidades colaboradoras con el Ayuntamiento de Pamplona:**

#### **ANAFE-CITE (CC.OO.)**

Dirección: C/ Marcelo Celayeta, 75 - A3 2º  
31014 PAMPLONA  
Tfno.: 948 136 078 - Fax: 948 136 079  
Página Web: [www.navarra.ccoo.es](http://www.navarra.ccoo.es)  
Correo electrónico: anafe-cite-na@navarra.ccoo.es

#### **CARITAS DIOCESANA**

Dirección: C/ San Antón, 8 - 1º  
31001 PAMPLONA  
Tfno.: 948 225 909 - Fax: 948 226 375  
Página Web: [www.caritaspamplona.org](http://www.caritaspamplona.org)  
Correo electrónico: correo@caritaspamplona.org

**CRUZ ROJA**

Dirección: C/ Leire, 6  
31002 Pamplona  
Tfno.: 948 206 570 - Fax: 948 222 766  
Página Web: [www.crnavarra.org](http://www.crnavarra.org)  
Correo electrónico: [navarra@cruzroja.es](mailto:navarra@cruzroja.es)

**CENTRO GUÍA ATENCIÓN A INMIGRANTES**

Dirección: Avda. Zaragoza, 12 - 1º  
31003 PAMPLONA  
Tfno.: 948 291 281 - Fax: 948 242 828  
Página Web: [www.navarra.ugt.org](http://www.navarra.ugt.org)  
Correo electrónico: [ugt@navarra.ugt.org](mailto:ugt@navarra.ugt.org)

**S.O.S. RACISMO****PAMPLONA/IRUÑAKO ARRAZAKERIA**

Dirección: C/ Zapatería, 31-1º  
31001 PAMPLONA  
Tfno.: 948 211 521 / 948 226 214 - Fax: 948 20 60 55  
Página Web: [www.nodo50.org/sosracismonavarra](http://www.nodo50.org/sosracismonavarra)  
Correo electrónico: [sosracismonavarra@nodo50.org](mailto:sosracismonavarra@nodo50.org)



# **DERECHOS RECONOCIDOS A LAS MINORÍAS ÉTNICAS**

**(ARTS. 9.2 Y 14 CE)**

**CAPÍTULO**

**2**



# DERECHOS RECONOCIDOS A LAS MINORÍAS ÉTNICAS

(ARTS. 9.2 Y 14 CE)

## ÍNDICE

### 1. REFERENCIAS NORMATIVAS

1.1. Normativa Estatal.

1.2. Normativa Foral

### 2. CONTENIDO DEL DERECHO

### 3. PRESTACIONES QUE SE DERIVAN DE ESE DERECHO

### 4. BENEFICIARIOS

### 5. GARANTÍAS DEL EJERCICIO DE ESOS DERECHOS

5.1. Recursos Administrativos y Judiciales

5.2. Quejas ante la Defensora del Pueblo

### 6. DIRECCIONES Y TELÉFONOS DE INTERÉS



## 1. REFERENCIAS NORMATIVAS

### 1.1. Normativa Estatal

- Art. 9.2 y 14 de la Constitución (B.O.E núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).
- Orden de 22 de julio de 1999, que regula las actuaciones de compensación educativa en centros docentes sostenidos con fondos públicos (B.O.E núm. 179, de 28 de julio de 1999).

### 1.2. Normativa Foral

- Ley Foral 14/1983 de 30 de marzo, de Servicios Sociales (B.O.N núm. 44, de 8 de abril de 1983; B.O.E. núm. 148, de 22 de junio de 1983).

## 2. CONTENIDO DEL DERECHO

Las minorías étnicas, merecen una especial atención en el ámbito de los Servicios Sociales, ya que, como recoge la Constitución Española, se trata de evitar que exista discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

En Navarra actualmente, hay cerca de 6000 gitanos y una de las prioridades de la Ley Foral 14/1983, de Servicios Sociales, es la del apoyo a las minorías étnicas marginadas.

## 3. PRESTACIONES QUE SE DERIVAN DE ESE DERECHO

- En materia de Promoción, Integración Social y Participación: Programa «Acceder»

- Acceder, es la denominación de la línea de actuaciones del «Programa Operativo Plurirregional de Lucha contra la Discriminación» dirigidas específicamente a la población gitana. Por medio de estas actuaciones, se pretende facilitar el acceso de la población gitana a la formación y el empleo normalizado.



- La intervención que se realiza desde el Programa de Empleo «Acceder» se inicia desde la puesta en marcha de una serie de itinerarios individualizados de inserción laboral, que incluyen medidas de orientación, información, asesoramiento socioprofesional, preformación y formación profesional, y fórmulas específicas de intermediación laboral. La intervención se desarrolla en 34 municipios de 13 Comunidades Autónomas. En el caso de la Comunidad Foral Navarra se interviene con un dispositivo ubicado en el municipio de Pamplona, incluyendo el área de influencia de Pamplona, es decir, los municipios de la Comarca de Pamplona.
- El Programa de empleo «Acceder» en Navarra se financia en un 45% por la aportación de la Fundación «Secretariado General Gitano» a través del dinero que recibe del Fondo Social Europeo. La parte restante la aportan el Gobierno de Navarra a través del Servicio Navarro de Empleo, del Instituto Navarro de Bienestar Social y del Ayuntamiento de Pamplona.
- Los objetivos de este programa son los siguientes:
  - \* La cualificación profesional y el acceso de la comunidad gitana al empleo por cuenta ajena.
  - \* El acercamiento y adaptación de los servicios generales de formación profesional y empleo a los gitanos y gitanas que estén en desempleo, con el fin de que puedan acceder a los mismos como cualquier otro ciudadano.
  - \* La sensibilización sobre prejuicios y prácticas discriminatorias de las que los gitanos y gitanas son víctimas, así como la mejora progresiva de su imagen social.

El equipo de trabajo, se organiza en torno a un Coordinador/a, Orientadores/as, un Prospector/a y un mediador/a. En Pamplona, se ha modificado la estructura de organización del equipo de trabajo, de manera que existen dos mediadores, las tareas de Prospección las desarrolla una sola persona y los dos orientadores, a su vez, comparten las funciones de coordinación del equipo «Acceder».

La función de los mediadores consiste en captar potenciales usuarios del Programa de Empleo y acoger a las personas que acuden por primera vez a este dispositivo.

Los coordinadores-orientadores realizan las tareas relativas a la coordinación del equipo de trabajadores/as, elaboración de informes de resultados y explotación de datos, la relación con entidades de empleo, de formación e intervención social públicas y privadas con las que se colabora, el diseño y actualización de instrumentos de trabajo y la planificación y seguimiento del trabajo del dispositivo. Por otra parte, como orientadores, estudian las posibilidades de empleo de los usuarios/as, diseñan el itinerario individualizado de inserción laboral, tutorías de orientación y seguimiento de la evolución de los usuarios, realizar acompañamientos a recursos de empleo y formativos y evalúan a los candidatos para las distintas ofertas de empleo.

El prospector del programa realiza acciones de análisis y estudio de la evolución del mercado laboral. Concretamente, visita empresas con el objeto de presentar el programa de empleo y ofrecer un servicio de asistencia técnica sobre contratación. También ofrece el servicio de intermediación para la captación de perfiles que pueda demandar la empresa. Colabora de forma periódica con recursos de empleo públicos y privados en la captación de oportunidades de empleo.

#### **4. BENEFICIARIOS**

Los destinatarios del Programa de Empleo «Acceder», son principalmente, personas de la comunidad gitana de entre 16 y 30 años.

## **5. GARANTÍAS DEL EJERCICIO DE ESOS DERECHOS**

### **5.1. Recursos Administrativos y Judiciales**

Contra las resoluciones administrativas en esta materia, cabe interponer los siguientes recursos:

- **Recurso de Alzada**, cuando la resolución de que se trate no agote la vía administrativa, ante el órgano superior jerárquico del que la dictó en el plazo de un mes desde que la notificación o en el plazo de tres meses si la solicitud se considera desestimada por silencio administrativo.
- **Recurso potestativo de Reposición**, cuando la resolución de que se trate agote la vía administrativa, ante el mismo órgano que la dictó, en el plazo de un mes desde la notificación o de tres meses si la solicitud se considera desestimada por silencio administrativo.
- **Contra los actos y resoluciones que agotan la vía administrativa** se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado o Sala de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses desde que la notificación o de seis meses desde que se entendiera desestimada la solicitud por silencio administrativo. (Ver en este Manual, el Capítulo 3 del Volumen I sobre «Los recursos frente a las actuaciones administrativas».)

### **5.2. Queja ante la Defensora del Pueblo**

En la Comunidad Foral, cualquier persona, natural o jurídica, que invoque un interés legítimo puede dirigirse a la Defensora del Pueblo sin que exista ningún impedimento por razón de sexo, raza, minoría de edad, incapacidad legal, etc. (Ver, en este Manual, los Capítulos 3 y 4 del Volumen I sobre «Los recursos frente a las actuaciones administrativas» y «El procedimiento de queja ante la Defensora del Pueblo»).

## **DIRECCIONES Y TELÉFONOS DE INTERÉS**

### **INSTITUTO NAVARRO DE BIENESTAR SOCIAL**

C/ González Tablas s/n. 31003-Pamplona

Tlfo: 848 426900

Página web: <http://www.cfnavarra.es/INBS>

Correo electrónico: [inbs.informacion@cfnavarra.es](mailto:inbs.informacion@cfnavarra.es)

### **Asociación Gitana «UNDIVEN»**

C/ Alcalá, 17

31580 LODOSA

Tfno.: 948 69 42 34

### **Asociación Gitana «VIRGEN DE NIEVAS»**

Avda. Atalaya, 23

31350 PERALTA

Tfno.: 948 713 259

### **Asociación Gitana «LA CALI»**

C/ Juan XXIII, 9

31550 RIBAFORADA

Tfno.: 948 819 511

### **Asociación de Gitanos «PENELA LA CHACHIPEN»**

Plza. los Fueros, 1 - 2º

31570 SAN ADRIAN

Tfno.: 659 62 70 19

### **Asociación «Unión Social CALI»**

C/ Tejería, 9 - 2º bajo

31500 TUDELA

### **Asociación de Gitanos de Navarra «La Majarí»**

C/ La Merced, 18 bajo

31001 PAMPLONA

Tfno.: 948 211 858 / 948 224 155

Correo electrónico: [lamajari@pangea.org](mailto:lamajari@pangea.org)

### **Asociación de Gitanos «La Romaní»**

C/ Patio, 1 bajo

31500 TUDELA

Tfno.: 948 410 267

Correo electrónico: [romani-tudela@terra.es](mailto:romani-tudela@terra.es)

**Asociación «Sabicas para la integración»**

C/ Guerreros, 3  
31500 TUDELA  
Tfno.: 649 92 75 87

**Asociación Juvenil Deportivo Recreativa Cultural  
«La Ternajal»**

C/ Patio, 1 bajo  
31500 TUDELA  
Tfno.: 948 410 267/ 607 19 14 13

**Asociación «Virgen del Soto»**

C/ Calvo Sotelo, 88 bajo  
31380 CAPARROSO  
Tfno.: 659 916142

**Asociación de Mujeres Gitanas «ROMIS»**

C / Patio, 1 bajo  
31500 TUDELA  
Tfno: 948 410 267/ 649 54 11 68

**Asociación de Mujeres Gitanas**

**«ROMIS PROGRESISTAS CHAYAS»**  
C/ Tejerías, 9- 2º Bajo  
31500 TUDELA

**Asociación Juvenil Gitana «AMARA»**

C/ Carmen, 10- 4º  
31001 PAMPLONA  
Tfno: 948 212 749

**Asociación «KER KALI»**

C/ La Merced, 6º- 1º Dcha.  
31200 ESTELLA  
Tfno: 948 55 67 78

**Asociación «SINANDO CALI»**

C/ Plana, 8- 1º Izqda  
31300 TAFALLA  
Tfno: 606 784 448

**Federación de Asociaciones Gitanas de Navarra  
«Gazkalo»**

Merindad de Sangüesa, 10 entreplanta dcha  
31600 BURLADA  
Tfno: 948 131 001  
Correo electrónico: [gazkalo@retena.net](mailto:gazkalo@retena.net)



**DERECHOS RECONOCIDOS A  
LOS MARGINADOS  
SIN HOGAR**

**(ART. 9.2 C.E.)**

**CAPÍTULO**

**3**





# DERECHOS RECONOCIDOS A LOS MARGINADOS SIN HOGAR

(ART. 9.2 C.E.)

## ÍNDICE

### 1. REFERENCIAS NORMATIVAS

1.1. Normativa Estatal

1.2. Normativa Foral.

### 2. CONTENIDO DEL DERECHO

### 3. PRESTACIONES QUE SE DERIVAN DEL DERECHO

3.1. De carácter asistencial

3.1.1. Red de albergues

3.1.1.1. Definición

3.1.1.2. Usuarios

3.1.1.3. Servicios prestados

3.1.1.4. Personal

3.1.1.5. Condiciones específicas

3.1.2. Residencias para transeúntes

3.1.2.1. Definición

3.1.2.2. Usuarios

3.1.2.3. Servicios prestados

3.1.2.4. Personal

3.1.2.5. Condiciones específicas

- 3.1.3. Centros de Acogida para personas en situación de emergencia social
  - 3.1.3.1. Definición
  - 3.1.3.2. Usuarios
  - 3.1.3.3. Servicios prestados
  - 3.1.3.4. Personal
  - 3.1.3.5. Condiciones específicas
  
- 3.1.4. Centros Ocupacionales de Inserción
  - 3.1.4.1. Definición
  - 3.1.4.2. Usuarios
  - 3.1.4.3. Servicios prestados
  - 3.1.4.4. Personal
  - 3.1.4.5. Condiciones específicas
  
- 3.2. En materia de rehabilitación y reinserción social
  - 3.2.1. Renta Básica
    - 3.2.1.1. Objeto
    - 3.2.1.2. Beneficiarios
    - 3.2.1.3. Requisitos
  
  - 3.2.2. Acceso a la vivienda
    - 3.2.2.1. Objeto
    - 3.2.2.2. Beneficiarios
    - 3.2.2.3. Requisitos
  
  - 3.2.3. Programas de incorporación socio-laboral
    - 3.2.3.1. Inserción laboral de colectivos con mayor dificultad para el empleo
      - 3.2.3.1.1. Objeto
      - 3.2.3.1.2. Beneficiarios
    - 3.2.3.2. Empleo Social Protegido
      - 3.2.3.2.1. Objeto
      - 3.2.3.2.2. Beneficiarios
    - 3.2.3.3. Ayudas a Proyectos de Trabajo Individual
      - 3.2.3.3.1. Objeto
      - 3.2.3.3.2. Beneficiarios
    - 3.2.3.4. Inserción laboral en empresas.
      - 3.2.3.4.1. Objeto.
      - 3.2.3.4.2. Beneficiarios.

#### **4. GARANTÍAS DEL EJERCICIO DEL DERECHO.**

4.1. Recursos administrativos y judiciales

4.2. Queja ante la Defensora del Pueblo de Navarra

#### **5. DIRECCIONES Y TELÉFONOS DE INTERÉS.**



## **1. REFERENCIAS NORMATIVAS.**

### **1.1. Normativa Estatal.**

- Art. 9.2 de la Constitución Española (B.O.E núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).

### **1.2. Normativa Foral.**

- Ley Foral 14/1983 de 30 de marzo, de Servicios Sociales (B.O.N. núm. 44, de 8 de abril de 1983; B.O.E. núm. 148, de 22 de junio de 1983).
- Decreto Foral 143/1987 de 24 de julio, que regula la acreditación de centros y servicios especializados (B.O.N. núm. 96, de 5 de agosto de 1987).
- Decreto Foral 168/1990 de 28 de junio, por el que se regulan las prestaciones y ayudas individuales y familiares en materia de Servicios Sociales (B.O.N. núm. 87, de 20 de julio de 1990).
- Decreto Foral 209/1991 de 23 de mayo, por el que se desarrolla la Ley Foral 9/1990, de 13 de noviembre, sobre el régimen de autorizaciones, infracciones y sanciones en materia de Servicios Sociales (B.O.N. núm. 84, de 5 de julio de 1991).
- Plan de Lucha contra la Exclusión Social en Navarra 1998-2005.
- Acuerdo de 1 de marzo de 1999, del Gobierno de Navarra, por el que se da por enterado de la aprobación parlamentaria del Plan de Lucha contra la Exclusión Social en Navarra (B.O.N. núm. 31, de 12 de marzo de 1999)
- Ley Foral 9/1999, de 6 de abril, para una Carta de Derechos Sociales (B.O.N. núm. 43, de 9 de abril de 1999; B.O.E. núm. 133, de 4 de junio de 1999).
- Decreto Foral 120/1999 de 19 de abril, por el que se regula la Renta Básica (B.O.N. núm. 54, de 3 de mayo de 1999; rect. B.O.N. núm. 95, de 30 de julio de 1999).
- Decreto Foral 130/1999 de 26 de abril, por el que se regulan las ayudas económicas para el desarrollo de los programas de incorporación socio-laboral destinados a personas en situación de exclusión social (B.O.N. núm. 71, de 7 de junio de 1999).
- Decreto Foral 137/1999 de 3 de mayo, por el que se regulan y clasifican los centros ocupacionales

para personas en situación de exclusión social (B.O.N. núm. 73, de 11 de junio de 1999).

- Orden Foral 58/1999, de 17 de agosto que desarrolla el Decreto Foral 120/1999 de 19 de abril de 1999, que regula la Renta Básica (B.O.N. núm. 113, de 10 de septiembre de 1999).
- Decreto Foral 100/2000 de 28 de febrero, de modificación del Decreto Foral 130/1999, de 26 de abril, por el que se regulan las ayudas económicas para el desarrollo de los programas de incorporación socio-laboral destinados a personas en situación de exclusión social (B.O.N. núm. 35, de 20 de marzo de 2000).
- Decreto Foral 276/2001 de 1 de octubre, que regula las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda, fomento de la edificación residencial, inspección y control, régimen de precios y descalificación de viviendas de protección oficial (B.O.N. núm. 145, de 30 de noviembre de 2001).
- Orden Foral 45/2004 de 9 de marzo, que aprueba las cuantías de Renta Básica para el año 2004 (B.O.N. núm. 53, de 3 de mayo de 2004).
- Decreto Foral 26/2002 de 4 de febrero, por el que se regulan las ayudas económicas para el desarrollo de los programas de incorporación socio-laboral destinados a personas en situación de exclusión social (B.O.N. núm. 34, de 18 de marzo de 2002).

## 2. CONTENIDO DEL DERECHO.

Las personas marginadas sin hogar son aquellas que debido a sus circunstancias económicas carecen de recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas. Asimismo, debido a sus circunstancias sociales sufren de desarraigo, carecen de un núcleo de convivencia estable y necesitan ser atendidas. Y como señala el art. 9.2 CE, corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas y remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, social, económica y cultural.

### **3. PRESTACIONES QUE SE DERIVAN DEL DERECHO.**

#### **3.1. De carácter asistencial.**

##### **3.1.1. Red de albergues**

###### **3.1.1.1. Definición:**

Centro de acogida de transeúntes marginados donde reciben alimentación y alojamiento durante un período limitado de tiempo.

###### **3.1.1.2. Usuarios:**

Personas con necesidad coyuntural y urgente que precisen ser alojadas.

###### **3.1.1.3. Servicios prestados:**

Alojamiento, alimentación y cobertura de necesidades básicas.

Información.

Orientación.

Actividades ocupacionales y orientación al empleo.

Acogida las 24 horas del día.

###### **3.1.1.4. Personal:**

Responsable con titulación universitaria o tres años de experiencia en puesto de categoría similar.

Contará con monitores para terapia ocupacional con una proporción de 0,07 por usuario.

La dirección, supervisión y seguimiento estará a cargo de los responsables de la entidad de que dependa, disponiendo de los servicios profesionales, propios, concertados o comunitarios de las siguientes especialidades: Psicología y Trabajo Social.



### **3.1.1.5. Condiciones específicas:**

Las habitaciones tendrán un máximo de 4 camas.

Dispondrá de una sala de usos múltiples con dotación de material para realización de programas de rehabilitación social, taller, etc.

## **3.1.2. Residencias para transeúntes**

### **3.1.2.1. Definición:**

Centros de acogida de transeúntes marginados donde reciben alimentación y alojamiento de forma estable.

### **3.1.2.2. Usuarios:**

Personas con dificultades socio-familiares y psicosociales.

### **3.1.2.3. Servicios prestados:**

Alojamiento, alimentación y cobertura de necesidades básicas.

Terapia ocupacional.

Reinserción a través del trabajo.

### **3.1.2.4. Personal:**

Responsable con titulación universitaria de grado medio o tres años de experiencia en puesto de categoría similar para centros de hasta 50 plazas.

En residencias con más de 50 plazas el responsable deberá tener titulación universitaria superior o cinco años de experiencia en puesto de categoría similar o titulación universitaria de grado medio más dos años de experiencia.

Contará con monitores para terapia ocupacional con una proporción de 0,07 por usuario.

La dirección, supervisión y seguimiento estará a cargo de los responsables de la entidad de que dependa, disponiendo de los servicios profesionales, propios, concertados o públicos, de las siguientes especialidades: Psicología y Trabajo Social.

#### **3.1.2.5. Condiciones específicas:**

Los dormitorios tendrán un máximo de 4 camas y armario individual con cerradura.

### **3.1.3. Centros de acogida para personas en situación de emergencia social**

#### **3.1.3.1. Definición**

Centro residencial destinado a acoger, en medida de urgencia y de forma temporal, a personas con problemas sociales por los que se ven desplazados de su entorno habitual.

#### **3.1.3.2. Usuarios**

Personas que, debido a situaciones de emergencia social, están obligadas a abandonar el domicilio y no cuentan con recursos propios.

#### **3.1.3.3. Servicios prestados**

Alojamiento y cobertura de las necesidades básicas.

Información, orientación y derivación hacia otros recursos.

#### **3.1.3.4. Personal**

La dirección, supervisión y seguimiento estará a cargo de los responsables de la entidad de que dependa, disponiendo de los servicios profesionales, propios, concertados o públicos, de las siguientes especialidades: Asesoría Jurídica, Psicología y Trabajo Social.

### **3.1.3.5. Condiciones específicas**

Estará ubicado en el núcleo urbano.

Permitirá el alojamiento unifamiliar, aunque los servicios generales puedan ser compartidos. Como mínimo tendrán: sala de estar-comedor, habitación/es, cocina, baño.

Contará con el equipamiento adecuado para cubrir las necesidades básicas en razón de los usuarios.

## **3.1.4. Centros Ocupacionales de Inserción**

### **3.1.4.1. Definición**

Son aquellos establecimientos destinados a facilitar y proporcionar servicios de terapia ocupacional, actividades formativas de carácter prelaboral, de ajuste personal y social a personas en situación de exclusión social que no puedan integrarse en los dispositivos socio-laborales normalizados, teniendo por objetivos prioritarios:

Obtener el mayor nivel de autonomía personal y social en función de las potencialidades de cada individuo, favoreciendo su incorporación social mediante y la formación permanente adaptada a las carencias, necesidades y capacidades del individuo, entre otras medidas.

Posibilitar el aprendizaje y desarrollo socio-laboral de las personas usuarias a fin de que puedan acceder, en su caso, a otro tipo de recursos sociolaborales más normalizados.

En ningún caso estos establecimientos podrán ser considerados como centros de trabajo, centros de educación especial o centros especiales de empleo.

Los usuarios de los centros ocupacionales de inserción no tendrán ningún tipo de relación laboral con las entidades gestoras de dichos centros.

### **3.1.4.2. Personas Usuarias**

Personas que residen en Navarra al menos desde hace 2 años, mayores de 18 años y menores de 65, que estén en situación de pobreza y presenten problemas graves en el ámbito de la salud, educación, empleo, formación profesional y/o relaciones sociales, y que se encuentren inmersas en un proceso o programa de incorporación socio-laboral.

El acceso de las personas usuarias al Centro se regulará en el reglamento de régimen interior del mismo.

### **3.1.4.3. Servicios prestados**

Terapia ocupacional.

Ajuste personal y social, que implica la elaboración, seguimiento y evaluación de un programa de intervención individualizado en el que se recojan el modelo de actuación y los objetivos a conseguir a corto, medio y largo plazo en los ámbitos personal, educativo, sanitario, social, ocupacional y relacional.

Capacitación prelaboral dirigida a facilitar la integración de las personas en situación de exclusión social en recursos socio-laborales normalizados.

Opcionalmente podrán prestar el servicio de comedor y transporte.

### **3.1.4.4. Personal**

Responsable con titulación universitaria de grado medio o tres años de experiencia en programas de inserción social.

Personal monitor especializado en las áreas de conocimientos técnicos y ocupacionales propios de las actividades prelaborales a desarrollar.

La proporción mínima será de un monitor por cada 10 personas usuarias.

La dirección, supervisión y seguimiento estará a cargo de las personas responsables de la entidad de que dependa, disponiendo de los servicios profesionales propios, concertados o públicos especializados en Psicología, Trabajo Social, Educación o Adaptación Social.

#### **3.1.4.5. Condiciones específicas.**

Los Centros Ocupacionales de Inserción, cuya capacidad máxima de usuarios será de 50 personas, deberán disponer de una sala taller equipada adecuadamente para la actividad a realizar y de las demás instalaciones y medios precisos para prestar los servicios inherentes al Centro.

Las personas usuarias de los Centros Ocupacionales de Inserción podrán percibir del Centro una gratificación económica en orden a fomentar el máximo aprovechamiento por parte de los usuarios. Dicha gratificación podrá ser complementaria a la percepción de la Renta Básica, no deduciendo cantidad alguna de la misma sin que el total supere la cuantía del Salario Mínimo Interprofesional mensual.

Las personas usuarias podrán obtener un certificado de aprovechamiento y de formación prelaboral.

Específicamente, las personas usuarias deberán desarrollar las actividades o labores del Centro que se les encomienden, asistiendo al mismo según el programa establecido.

## **3.2. En materia de rehabilitación y reinserción social**

### **3.2.1. Renta básica**

#### **3.2.1.1. Objeto**

Es aquella prestación económica periódica que se destina a los hogares que carezcan de los recursos necesarios para cubrir sus necesidades básicas.

Es una prestación, complementaria y subsidiaria de cualquier otro tipo de recursos y prestaciones económicas previstas en la legislación vigente.

El importe de la Renta Básica será la cantidad necesaria para completar los recursos económicos de la Unidad Preceptora hasta alcanzar la suma de las siguientes cantidades:

Para la primera persona: 75% del SMI mensual.  
Para la segunda persona: 15% del SMI mensual.  
Para cada persona a partir de la tercera: 10% del SMI mensual.

La cantidad máxima a percibir no superará el 125% del SMI mensual y la mínima no será inferior al 7% del SMI.

(Ver, en este Manual, el Capítulo 2 del Volumen IV sobre «Derecho a la percepción de prestaciones económicas ante situaciones de necesidad»)

### **3.2.1.2. Beneficiarios**

El beneficiario es la Unidad Familiar que incluye al solicitante y, en su caso, a las personas que convivan con él. Cada Unidad Familiar, recibirá una renta básica excepto en los siguientes casos:

- Que la unidad familiar esté integrada por más de un núcleo familiar y uno de ellos sea monoparental e incluya a menores.
- En el caso de que existan dos núcleos familiares con menores dentro de la unidad familiar, sean o no monoparentales.

### **3.2.1.3. Requisitos**

Para la obtención de la renta básica es necesario:

- Acreditar la residencia efectiva en Navarra con una antigüedad mínima de 2 años.
- Haber solicitado, previamente, de cualquiera de las Administraciones y de la Seguridad Social las ayudas, pensiones, prestaciones o

subsidios de cualquier índole que pudieran corresponder por derecho.

- Pertener a uno de los colectivos siguientes:
  - Personas mayores de 25 años y menores de 65 años.
  - Personas menores de 25 años que constituyan una unidad familiar independiente y que estén incluidas en un proyecto de incorporación socio-laboral.

### **3.2.2. Acceso a la vivienda**

#### **3.2.2.1. Objeto**

Se trata de facilitar a las personas en situación de exclusión social la adquisición de una vivienda como elemento para:

- Evitar la movilidad excesiva con riesgo al desarraigo.
- Aumentar la integración familiar en el entorno.
- Implicar a los moradores para que se integren en el entorno social y mantengan su vivienda.

#### **3.2.2.2. Beneficiarios**

Personas que participan en programas o actuaciones de integración social de las Entidades Locales o del Gobierno de Navarra.

#### **3.2.2.3. Requisitos**

- Que los adquirentes o arrendatarios participen en programas o actuaciones de integración social de las Entidades Locales o del Gobierno de Navarra y que se comprometan, además, a suscribir un contrato de integración social con una Entidad sin ánimo de lucro.
- El precio por metro cuadrado útil no debe exceder del límite correspondiente al tipo más económico establecido para viviendas de Protección Oficial en segundas o posteriores transmisiones, esto es, una vez el módulo sin ponderar aprobado anualmente, aplicable a su área geográfica, multiplicado por la superficie útil de vivienda y por el 60% de la superficie

- útil de los locales vinculados a ella.
- Que los adquirentes tengan ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el salario mínimo interprofesional.
  - La vivienda ha de tener una antigüedad mínima de 10 años, y cumplir unas condiciones mínimas de habitabilidad.
  - Que el tamaño no supere los 90 metros cuadrados útiles, excepto en supuestos de familias numerosas, en cuyo caso podrá incrementarse en 9 metros cuadrados por cada miembro de la familia que exceda de 5. Estas viviendas podrán disponer de instalaciones destinadas a la integración y capacitación de sus moradores.
  - Que la compra sea intervenida por el Servicio de Vivienda previo informe favorable de los Servicios Sociales de las Entidades Locales del Gobierno de Navarra.
  - Los adjudicatarios no pueden ser titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda, ni haber transmitido el dominio o un derecho real de uso o disfrute en los últimos cinco años.
  - Que el tiempo de permanencia mínimo y continuado de los adquirentes en Navarra sea de los tres años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud.

(Ver, en este Manual, el Capítulo 5 de este Volumen sobre «Derecho a la vivienda»).

### **3.2.3. Programas de incorporación socio-laboral**

En Navarra, actualmente existen cuatro programas de incorporación socio-laboral:

#### **3.2.3.1. Inserción laboral de colectivos con mayor dificultad para el empleo.**

##### **3.2.3.1.1. Objeto**

Se trata de facilitar la inserción sociolaboral de personas excluidas del mercado de trabajo o en riesgo de estarlo, mediante su contratación por Centros o Empresas de Inserción.



### **3.2.3.1.2. Beneficiarios**

Centros o Empresas de Inserción, reconocidos como tales mediante Resolución de la Dirección Gerencia del Servicio Navarro de Empleo.

## **3.2.3.2. Empleo Social Protegido**

### **3.2.3.2.1. Objeto**

El objeto es facilitar a las personas en situación de Exclusión Social la adquisición de hábitos y habilidades que mejoren sus posibilidades de incorporación laboral.

### **3.2.3.2.2. Beneficiarios**

Personas en situación de exclusión social que hayan suscrito con el Servicio Social de Base y el Equipo de incorporación Sociolaboral un acuerdo en el cual se prevea, como una de las fases del itinerario, un periodo de adquisición de habilidades y hábitos en un contexto laboral.

## **3.2.3.3. Ayudas a Proyectos de Trabajo Individual**

### **3.2.3.3.1. Objeto**

La creación o consolidación de proyectos de trabajo individual en régimen de autónomo, destinado a personas en situación de exclusión social con el fin de facilitar su acceso al mundo laboral y su incorporación social.

### **3.2.3.3.2. Beneficiarios**

Personas en situación de exclusión social que hayan suscrito con el Servicio Social de Base y el Equipo de Incorporación Sociolaboral un acuerdo de incorporación sociolaboral, que cumplan los siguientes requisitos:

- Contar con un informe favorable para el proyecto del Servicio Social de Base y del Equipo de Incorporación Sociolaboral que hayan suscrito su acuerdo de Incorporación Sociolaboral, habiendo alcanzado en el itinerario recogido en dicho acuerdo, un nivel de aptitudes que hagan viable un proyecto de trabajo en régimen autónomo.
- Contar con la cualificación profesional requerida para ejercer la actividad laboral previstas.
- Disponer de medios económicos para financiar al menos un 30% del total del presupuesto.
- Haber solicitado previamente a otras instituciones todas las ayudas a que se tuviera acceso para el proyecto.
- Contar con un estudio de viabilidad técnico-económica del proyecto.

### **3.2.3.4. Inserción laboral en empresas**

#### **3.2.3.4.1. Objeto**

La incorporación de personas en situación de exclusión social a un puesto de trabajo con la correspondiente remuneración salarial.

#### **3.2.3.4.2. Beneficiarios**

Empresas establecidas en la Comunidad Foral, constituidas en cualquiera de sus modalidades jurídicas reconocidas por la legislación laboral y mercantil, y que contraten a personas en situación de exclusión social. Entidades locales que contraten a personas en situación de exclusión social.

Los contratos, para ser subvencionados, deberán de ser indefinidos o de duración mínima de seis meses contemplando como mínimo media jornada.

Para acceder a estas ayudas los trabajadores contratados deberán encontrarse en situación de exclusión social, cumplir los requisitos exigidos, haber suscrito con el Servicio Social de

Base y el Equipo de Incorporación Socio-laboral un acuerdo de incorporación sociolaboral y haber alcanzado, en el itinerario recogido en dicho acuerdo, un nivel de habilidades, hábitos, conocimientos y actitudes que les permitan incorporarse a una situación laboral normalizada.

Deben cumplir, además, los siguientes requisitos:

- Contar con el informe favorable para la inserción en la empresa solicitante del Servicio Social de Base y el Equipo de Incorporación Sociolaboral que han suscrito con la empresa el acuerdo de incorporación sociolaboral.
- Los trabajadores contratados no habrán ocupado, en los tres años anteriores y durante un periodo superior a 18 meses, un puesto de trabajo mediante contrato subvencionado por el programa de Inserción Laboral en Empresas.
- Las empresas no habrán reducido, en el mes anterior a la contratación, el número medio de trabajadores fijos a jornada igual o superior al que figure en el contrato existentes en los últimos 6 meses, ni podrán hacerlo durante el periodo de vigencia de la subvención otorgada.
- Las empresas vendrán obligadas a mantener el contrato hasta finalizar el periodo subvencionado.

## **4. GARANTÍAS DEL EJERCICIO DEL DERECHO.**

### **4.1. Recursos Administrativos y Judiciales**

- Contra las resoluciones administrativas que decidan peticiones y solicitudes, se podrá interponer:
  - Recurso de Alzada ante el órgano superior jerárquico que la dictó, cuando la resolución no agote la vía administrativa. La interposición deberá efectuarse en el plazo de un mes desde que se notificó o de tres meses, si se

considerara desestimada la solicitud por silencio administrativo.

- Recurso de Reposición, ante el mismo órgano que la dictó, cuando la resolución agote la vía administrativa, en el plazo de un mes desde que se notificó, o de tres meses si se considerara desestimada la solicitud por silencio administrativo.
- Recurso Contencioso-Administrativo, contra los actos y resoluciones que agoten la vía administrativa ante el Juzgado o Sala de lo Contencioso- Administrativo, en el plazo de dos meses desde que se notificó el acto o de seis meses desde que se entendiera desestimado por silencio administrativo

(Ver en este Manual el Capítulo 3 del Volumen I sobre «Los recursos frente a las actuaciones administrativas»)

#### **4.2. Queja ante la Defensora del Pueblo**

Toda persona, natural o jurídica, que invoque un interés legítimo puede interponer una queja ante la Defensora del Pueblo, sin restricción alguna y sin que exista ningún impedimento por razón de nacimiento, sexo, raza, minoría de edad, incapacidad legal del sujeto, internamiento en un centro penitenciario o reclusión.

(Ver en este Manual el Capítulo 4 del Volumen I sobre «El procedimiento de queja ante la Defensora del Pueblo en Navarra»).

### **5. DIRECCIONES Y TELEFONOS DE INTERES.**

#### **INSTITUTO NAVARRO DE BIENESTAR SOCIAL**

C/ González Tablas s/n. 31003-Pamplona

Tlfno: 848 426900

Página web: <http://www.cfnavarra.es/INBS>

Correo electrónico: [inbs.informacion@cfnavarra.es](mailto:inbs.informacion@cfnavarra.es)

**Asociación «La Majarí»**

C/ La Merced, 18 bajo

31001 PAMPLONA

Tfno.: 948 224155 - Fax: 948 211 858

Correo electrónico: lamajari@pangea.org

**Asociación Anafe**

Avda. Marcelo Celayeta, 75- A3 2º

31014 PAMPLONA

Tfno.: 948 136 078 - Fax: 948 136 079

Correo electrónico:

malito: anafe-cite-na@navarra.ccoo.es

**Fundación «Santa Lucía- ADSIS»**

Loma Santa Lucía, s/n

31012 PAMPLONA

Tfno.: 948 302 627 - Fax: 948 302 627

Correo electrónico: fundacionsantalucia@adsis.org

**Asociación «Cáritas Diocesana»**

C/ San Antón, 8-1º Izda.

31001 PAMPLONA

Tfno.: 948 225 909 - Fax: 948 226 375

Página web: [www.caritaspamplona.org](http://www.caritaspamplona.org)

Correo electrónico: correo@caritaspamplona.org

**Asociación Traperos de Emaus**

Ctra. Guipúzcoa Km. 12

31892 SARASA

Tfno.: 948 302 888 - Fax: 948 302 918

Correo electrónico: admón@emaus-navarra.com

**Asociación Andrea**

C/ Marcos Goñi, s/n

31015 PAMPLONA

Tfno.: 948 133 310 - Fax: 948 133 511

Correo electrónico: correo@caritaspamplona.org.

**DERECHOS RECONOCIDOS  
EN MATERIA  
DE DROGODEPENDENCIAS  
Y LUDOPATÍA**

**(ART. 9.2 C.E.)**

**CAPÍTULO**

**4**



# 4

## **DERECHOS RECONOCIDOS EN MATERIA DE DROGODEPENDENCIAS Y LUDOPATÍA**

**(ART. 9.2 C.E.)**

### **ÍNDICE**

#### **1. REFERENCIAS NORMATIVAS**

- 1.1. Normativa Estatal
- 1.2. Normativa Foral

#### **2. CONTENIDO DEL DERECHO**

#### **3. PRESTACIONES QUE SE DERIVAN DEL DERECHO**

- 3.1. En materia de prevención
- 3.2. En materia de deshabituación y desintoxicación
  - 3.2.1. Centros y Servicios de tratamiento con opiáceos
  - 3.2.2. Centros residenciales de atención a drogodependientes
  - 3.2.3. Prestación farmacológica de ayuda a dejar de fumar
  - 3.2.4. Comunidades Terapéuticas
  - 3.2.5. Programas ambulatorios



### 3.3. Áreas de Incorporación Social

3.3.1. Centros de día

3.3.2. Pisos de Reinserción

## **4. BENEFICIARIOS**

## **5. REQUISITOS PARA ACCEDER A LAS PRESTACIONES**

## **6. PROCEDIMIENTO**

## **7. RECURSOS Y RECLAMACIONES ADMINISTRATIVAS**

7.1. Recursos Administrativos y Judiciales

7.2. Quejas ante la Defensora del Pueblo

## **8. DIRECCIONES Y TELÉFONOS DE INTERÉS**

## 1. REFERENCIAS NORMATIVAS

### 1.1. Normativa Estatal

- Arts. 9.2, 43, 137 y 148 de la Constitución (B.O.E. núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).
- Ley Orgánica 1/1979 de 26 de septiembre, General Penitenciaria (B.O.E. núm. 239, de 5 de octubre de 1979).
- Real Decreto 192/1988 de 4 de marzo, sobre limitaciones en la venta y el uso del tabaco para protección de la salud de la población. (B.O.E. núm. 59, de 9 de marzo de 1988).
- Real Decreto 75/1990 de 19 de enero, que regula los tratamientos con opiáceos de personas dependientes de los mismos (B.O.E. núm. 20, de 23 de enero de 1990).
- Ley 25/1990 de 20 de diciembre, del Medicamento (B.O.E. núm. 306, de 22 de diciembre de 1990).
- Real Decreto 190/1996 de 9 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Penitenciario (BOE núm. 40, de 15 de febrero de 1996; rect. B.O.E. núm. 112, de 8 de mayo de 1996).
- Ley 19/1993 de 28 de diciembre, sobre determinadas Medidas de Prevención de Blanqueo de Capitales (B.O.E. núm. 311, de 29 de diciembre de 1993).
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales (B.O.E. núm. 269, de 10 de noviembre de 1995).
- Ley 17/2003, de 29 de mayo, sobre la regulación del Fondo de bienes decomisados por tráfico ilícito de drogas y otros delitos relacionados (B.O.E. núm. 129, de 30 de mayo de 2003).
- Ley Orgánica 12/1995 de 12 de diciembre, de represión del contrabando (B.O.E. núm. 297, de 13 de diciembre de 1995).
- Ley 3/1996 de 10 de enero, sobre medidas de control de sustancias químicas catalogadas susceptibles de desvío para la fabricación ilícita de drogas (B.O.E. núm. 11, de 12 de enero de 1996).
- Real Decreto 255/1996 de 16 de febrero, por el que se establece el Régimen de Infracciones y Sanciones para la Represión del Dopaje (B.O.E. núm. 58, de 7 de marzo de 1996).

- Real Decreto 864/1997 de 6 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Fondo procedente de los bienes decomisados por tráfico de drogas y otros delitos relacionados (B.O.E. núm. 138, de 10 de junio de 1997; rect. B.O.E. núm. 183, de 1 de agosto de 1997).
- Real Decreto 865/1997 de 6 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 3/1996 de 10 de enero, sobre medidas de control de sustancias químicas catalogadas susceptibles de desvío para la fabricación ilícita de drogas (B.O.E. núm. 138, de 10 de junio de 1997; rect. B.O.E. núm. 175, de 23 de julio de 1997).
- Real Decreto 783/1998 de 30 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 1885/1996 de 2 de agosto, que establece, en el Ministerio del Interior, el Observatorio Español de la Droga y las Toxicomanías (B.O.E. núm. 115, de 14 de mayo de 1998).
- Ley 10/1999 de 21 de abril, de modificación de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana (B.O.E. núm. 96, de 22 de abril de 1999).
- Real Decreto 1293/1999 de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 192/1988 de 4 de marzo, sobre limitaciones en la venta y uso del tabaco para protección de la salud de la población (B.O.E. núm.188, de 7 de agosto de 1999).
- Real Decreto 1911/1999 de 17 de diciembre, por el que se aprueba la Estrategia Nacional sobre drogas para el periodo 2000-2008 (B.O.E. núm. 313, de 31 de diciembre de 1999).

## 1.2. Normativa Foral

- Ley Foral 14/1983 de 30 de marzo, de Servicios Sociales (B.O.N. núm. 44, de 8 de abril de 1983; B.O.E. núm. 148, de 22 de junio de 1983).
- Decreto Foral 17/1987 de 22 de enero, de creación de la Comisión de Coordinación del Plan de Alcoholismo y Toxicomanía (B.O.N. núm. 14, de 2 de febrero de 1987).
- Decreto Foral 143/1987 de 24 de julio, que regula la acreditación de centros y servicios especializados (B.O.N. núm. 96, de 5 de agosto de 1987).
- Ley Foral 10/1990 de 23 de noviembre, de Salud (B.O.N. núm. 146, de 3 de diciembre de 1990; B.O.E. núm. 71, de 23 de marzo de 1991).

- Decreto Foral 4/1991 de 10 de enero, por el que se regula la acreditación de centros residenciales de atención a drogodependientes (B.O.N. núm. 13, de 30 de enero de 1991).
- Decreto Foral 13/1993 de 18 de enero, por la que se designa al Director Técnico del Plan Foral de Drogodependencias y se establecen sus funciones (B.O.N. núm. 13, de 29 de enero de 1993).
- Decreto Foral 169/1993 de 31 de mayo, por el que se crea la Comisión Técnica y de Seguimiento del Plan Foral de Drogodependencias y se regula su organización y funcionamiento (B.O.N. núm.72, de 11 de junio de 1993).
- Decreto Foral 294/1993 de 13 de septiembre, que desarrolla las funciones y rango orgánico y funcional del Director Técnico del Plan Foral de Drogodependencias (B.O.N. núm. 120, de 1 de octubre de 1993).
- Acuerdo de 10 de enero de 1994 del Gobierno de Navarra, que aprueba el Plan Foral de Drogodependencias y dispone su ejecución (B.O.N. núm. 8, de 19 de enero de 1994).
- Decreto Foral 196/1994 de 17 de octubre, que regula los Convenios de Colaboración con Programas y Comunidades Terapéuticas para tratamiento de drogodependientes (B.O.N. núm. 133, de 4 de noviembre de 1994).
- Orden Foral 145/1996 de 26 de junio, que regula la composición y funciones de la Comisión de Acreditación, Evaluación y Control de Centros y Servicios de tratamiento con opiáceos de Navarra (B.O.N. núm. 87, de 19 de julio de 1996).
- Orden Foral 43/1997 de 7 de marzo, del Consejero de Salud, por la que se modifica la composición de la Comisión de Acreditación, Evaluación y Control de Centros y Servicios de tratamientos con opiáceos de Navarra (B.O.N. núm. 38, de 28 de marzo de 1997).
- Decreto Foral 214/1997 de 1 de septiembre, por el que se regulan las autorizaciones para la creación, modificación, traslado y funcionamiento de centros, servicios y establecimientos sanitarios (B.O.N. núm. 118, de 1 de octubre de 1997).
- Decreto Foral 252/1997 de 15 de septiembre, que establece los criterios y requisitos para la acredi-

tación de los centros y servicios de tratamiento con opiáceos de Navarra (BON núm. 119, de 3 de octubre de 1997).

- Plan Foral de Acción sobre el tabaco aprobado por la Comisión de Sanidad del Parlamento de Navarra de 27 de abril de 2001.
- Ley Foral 6/2003 de 14 de febrero, de prevención del consumo de tabaco, de protección del aire respirable y de la promoción de la salud en relación al tabaco (B.O.N. núm. 23, de 21 de febrero de 2003; B.O.E. núm. 69, de 21 de marzo de 2003).
- Decreto Foral 139/2003 de 16 de junio, por el que se establecen las condiciones de acceso a la prestación farmacológica de ayuda a dejar de fumar (B.O.N. núm. 85, de 4 de julio de 2003; rect. B.O.N. núm. 139, de 31 de octubre de 2003).

## **2. CONTENIDO DEL DERECHO**

En la sociedad actual, uno de los problemas más importantes en materia de salud, es el de la drogodependencia, que puede ser definida como el «uso habitual de estupeficientes al que el drogadicto no se puede sustraer».

Una forma de drogodependencia es el tabaquismo, puesto que la nicotina, principio activo del tabaco, es una droga adictiva y, como tal, tiene las características de otras drogas: tolerancia, dependencia física y psicológica.

En Navarra, el tabaquismo está generando en torno a 600 muertes prematuras anuales y otros costes de salud y económico-sociales. Actualmente existen un Plan de Acción sobre el Tabaco y el Plan Foral de Drogodependencias.

## **3. PRESTACIONES QUE SE DERIVAN DEL DERECHO**

### **3.1. En materia de prevención**

Encontramos:

- Programas escolares, en los que se busca potenciar unos hábitos de vida saludables.

- Proyectos de prevención familiar, en los que se busca la participación de padres y madres en la formación integral de los adolescentes.
- Proyectos comunitarios, que buscan la participación de los jóvenes en el Programa Mediador, en el que intervienen mediadores juveniles, y con los que se pretende dar a conocer a los jóvenes que la cultura y el deporte son uno de los ejes fundamentales en la educación de la persona.

## **3.2. En materia de deshabituación y desintoxicación**

### **3.2.1. Centros y servicios de tratamiento con opiáceos.**

Son aquellos centros en los que se realizan tratamientos con dichos principios activos a personas afectadas por problemas de drogodependencia.

Estos centros y servicios pueden ser de titularidad pública, de titularidad privada y también las oficinas de farmacia. Estas últimas son consideradas centros sanitarios conforme al artículo 2º del Decreto Foral 214/1997 de 1 de septiembre, por el que se regulan las autorizaciones para la creación, modificación, traslado y funcionamiento de centros, servicios y establecimientos sanitarios.

### **3.2.2. Centros residenciales de atención a drogodependientes**

Son aquellos en los que los toxicómanos residen durante el tiempo necesario para llevar a cabo un proceso de deshabituación mediante diversas actividades programadas y orientadas a tal fin en régimen de comunidad terapéutica.

El centro contará con la cobertura médica general que posibilite las correspondientes revisiones periódicas de los usuarios, para el diagnóstico y tratamiento de las patologías orgánicas que pudieran presentar.

En estos centros existe un Programa Asistencial general donde se especifican las actividades que se van a llevar a cabo, los objetivos que se persiguen, las técnicas a emplear para el logro de dichos objetivos, etc.

El Programa Asistencial-Terapéutico debe incluir las siguientes actividades:

- Actividades psicoterapéuticas.
- Actividades formativas (intelectuales y manuales).
- Actividades de ocio y tiempo libre que tengan objetivos terapéuticos.

La duración máxima de este programa es de dos años.

Es necesario que estos centros reciban una acreditación para que reciban ayudas o subvenciones del Gobierno de Navarra.

Existirá un Reglamento de régimen interior y funcionamiento del centro y un Contrato Terapéutico cuyos contenidos deberán ser conocidos y aceptados por el usuario antes del ingreso en el centro.

### **3.2.3. Prestación farmacológica de ayuda a dejar de fumar.**

Esta prestación esta destinada a los fumadores que decidan dejar de fumar.

Las personas beneficiarias de las prescripciones farmacéuticas participarán económicamente en el precio de los medicamentos.

Tienen derecho a esta prestación: los residentes en Navarra y con Tarjeta Individual Sanitaria que se acojan a los Programas de Ayuda a Dejar de Fumar.

Esta ayuda solo se concede para los medicamentos cuya eficacia y efectividad esté acreditada por la evidencia científica y que hayan sido prescritos por el personal facultativo adscrito al Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea en el marco del Programa de Ayuda a dejar de fumar.

### **3.2.4. Comunidades terapéuticas**

Son aquellas en las que los drogodependientes, para deshabituarse, son separados total o parcialmente del medio de origen, cuando se considere oportuno, en atención a la naturaleza del tratamiento necesario y los procedimientos específicos.

El acceso, se produce a través de los Centros de Salud Mental. Asimismo, el alta del beneficiario en el Programa o Comunidad Terapéutica se derivará al Centro de Salud Mental que indicó su tratamiento.

La duración de la estancia o tratamiento en un mismo programa no podrá ser superior a doce meses, pero la Subdirección de Salud Mental podrá, previo informe del responsable del Programa o Comunidad Terapéutica, prolongarla hasta dieciocho meses como máximo.

Se conceden ayudas económicas individualizadas a los drogodependientes para estancia en Comunidades Terapéuticas, enmarcadas dentro de las actuaciones que la Dirección de Salud Mental fija a través del Plan de Alcoholismo y Toxicomanía de Navarra.

### **3.2.5. Programas ambulatorios.**

Actualmente, las Comunidades Terapéuticas son menos utilizadas porque, en algunos casos, se ha considerado que puede llegar incluso a ser contraproducente la separación de estas personas de su medio de origen. Ello provoca que una amplia mayoría de drogodependientes consumidores de opiáceos estén acogidos a programas ambulatorios.

Los «Centros de Atención especializada a drogadictos en régimen ambulatorio» ofrecen servicios de atención y asesoramiento, tanto a los toxicómanos como a sus familias, tratamiento desintoxicador, rehabilitación e integración social y prevención del consumo de tóxicos.

## **3.3. Área de Incorporación Social**

### **3.3.1. Centros de día**

Los centros de día vienen a cubrir un espacio intermedio entre los centros de atención ambulatoria y la comunidad terapéutica. La propia organización y funcionamiento de este tipo de centros, que exigen la presencia diaria y continuidad en los mismos de sus usuarios, va a posibilitar que un sector de drogodependientes pueda realizar un tratamiento rehabilitador en su medio social. De este modo se consigue desarrollar una intervención en un centro de tipo residencial.



### **3.3.2. Pisos de reinserción**

Este dispositivo se concibe como una unidad convivencial alternativa para aquellos drogodependientes que, encontrándose en un estado avanzado de rehabilitación, carecen de un medio sociofamiliar adecuado para completar la misma.

El perfil del drogodependiente que se acoge a este tipo de recursos es el siguiente:

Drogodependientes que se encuentran en un avanzado proceso de rehabilitación.

Abstinentes con un importante nivel de autonomía personal.

Carentes de familia o de un espacio convivencial adecuado.

## **4. BENEFICIARIOS**

Podrán ser beneficiarios de estos Programas, aquellas personas que, con independencia de la edad, sexo y otras circunstancias personales o sociales, presenten algún tipo de dependencia a este tipo de sustancias.

## **5. REQUISITOS PARA ACCEDER A LAS PRESTACIONES**

El requisito fundamental para acceder a estas prestaciones es tener algún problema de drogodependencia, sin que pueda aplicar discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra circunstancia personal o social.

En el caso de la prestación farmacéutica de apoyo a dejar de fumar, es necesario residir en Navarra y poseer la Tarjeta Individual Sanitaria expedida por el Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea y acogerse a los Programas de Ayuda a Dejar de Fumar promovidos por el Plan Foral de Acción sobre el Tabaco.

Los usuarios de los Programas y Comunidades Terapéuticas deberán estar empadronados en cualquiera de los municipios de la Comunidad Foral, con un tiem-

po mínimo de empadronamiento de dos años, o residir efectivamente en Navarra con una antigüedad de dos años. El acceso de los beneficiarios a los Programas y Comunidades Terapéuticas se producirá a través de los centros de Salud Mental. Este mismo requisito es el exigido para las ayudas económicas para estancias en Comunidades Terapéuticas.

## 6. PROCEDIMIENTO

Los usuarios de los Centros Residenciales de Atención a los Drogodependientes, deberán cumplimentar al ingreso una ficha técnica, en la que aparecerán los datos individuales de esa persona y el examen médico general al que se acompañará de las siguientes determinaciones analíticas: Hemograma, Serología de Hepatitis por virus B, Serología luética, Anticuerpos de VIH y Tbc. No pueden establecerse condiciones de ingreso que resulten discriminatorias por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra circunstancia personal o social.

El acceso de los beneficiarios a los Programas y Comunidades Terapéuticas se produce a través de Centros de Salud Mental. Además, en los casos en que los Programas o Comunidades Terapéuticas dispongan de un período previo de valoración, el Centro de Salud Mental tendrá en cuenta dicha circunstancia con carácter previo a la adopción de la decisión de aconsejar la estancia.

Quienes soliciten ayudas para estancia en Comunidades Terapéuticas deberán presentar la correspondiente petición según modelo oficial acompañada además de:

- Fotocopia del DNI.
- Hoja de empadronamiento o documento acreditativo de su residencia efectiva.
- Informe del Centro de Salud Mental correspondiente.

Estas solicitudes se presentarán, con anterioridad al ingreso en la Comunidad Terapéutica, ante la Dirección de Salud Mental.

## **7. RECURSOS Y RECLAMACIONES ADMINISTRATIVAS**

### **Recursos Administrativos y Judiciales**

Para garantizar el cumplimiento de estos derechos, se pueden interponer, los siguientes recursos administrativos:

- **Recurso de Alzada**, cuando la resolución de que se trate no agote la vía administrativa. Se interpone ante el órgano superior jerárquico del que la dictó en el plazo de un mes desde que se notificó o de tres meses si se considera desestimada por silencio administrativo.
- **Recurso potestativo de Reposición**, cuando la resolución agota la vía administrativa, ante el mismo órgano que la dictó, en el plazo de un mes desde que se notificó o de tres meses si se considera desestimada por silencio administrativo.
- **Contra los actos y resoluciones que agoten la vía administrativa**, se podrá interponer recurso Contencioso- Administrativo, ante el Juzgado o Sala de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses desde que se notificó el acto o de seis meses desde que se entendiera desestimado por silencio administrativo.

(Ver, en este Manual el Capítulo 3 del Volumen I relativo a «Los recursos frente a las actuaciones administrativas»)

### **7.2. Queja ante la Defensora del Pueblo**

Cualquier persona, natural o jurídica que invoque un interés legítimo puede interponer una queja ante la Defensora del Pueblo en Navarra sin que exista ningún impedimento por razón de nacimiento, sexo, raza, minoría de edad, incapacidad legal del sujeto, el internamiento en un centro penitenciario o de reclusión, etc.

(Ver, en este manual los Capítulos 3 y 4 del Volumen I sobre «Los recursos frente a las actuaciones administrativas» y «El procedimiento de queja ante la Defensora del Pueblo»).

## **8. DIRECCIONES Y TELÉFONOS DE INTERÉS.**

### **Departamento de Salud del Gobierno de Navarra.**

C/ Amaya 2 A

31002 PAMPLONA.

Tfno: 948 421439 - Fax: 948 423510

Página Web: [www.cfnavarra.es](http://www.cfnavarra.es)

### **Asociaciones de Alcohólicos Anónimos**

#### **Área 17º-AA**

Apartado 6

31080 PAMPLONA.

Tfno.: 948 24 24 44

### **Comunidades Terapéuticas**

#### **Asociación Antox**

C/ Olite nº 26-2º Izda.

31004 PAMPLONA

Tfno.: 948 76 80 60

#### **Asociación Día Nova**

31438 Zanduetta

Tfno: 948 76 02 85

### **Centros de Día**

#### **Centro de Día Psiquiátrico**

C/ Magdalena nº1

31015 PAMPLONA

Tfno.: 948 13 0018

#### **Centros de Día Zuria. Pabellón Blanco. Hospital de Navarra**

C/ Irunlarrea s/n

31008 PAMPLONA

Tfno.: 948 19 86 54 – Fax: 948 19 82 33

Correo electrónico: [centro.dia.zuria@cfnavarra.es](mailto:centro.dia.zuria@cfnavarra.es)

#### **Centro de Salud Mental. Sector IA**

C/ Compañía, 8

31001 PAMPLONA

Tfno.: 948 20 66 35

**Centro de Salud Mental. Sector IB**

C/ La Fuente, s/n

31600 Burlada

Tfno.: 948 13 61 19 – Fax: 948 13 62 78

Correo electrónico: [csmburla@cfnavarra.es](mailto:csmburla@cfnavarra.es)

**EL DERECHO A LA VIVIENDA**

**(ART. 47 C.E.)**

**CAPÍTULO**

**5**



# EL DERECHO A LA VIVIENDA

## (ART. 47 C.E.)

### ÍNDICE

#### **1. REFERENCIAS NORMATIVAS.**

- 1.1. Normativa Estatal.
- 1.2. Normativa Navarra.

#### **2. CONTENIDO DEL DERECHO.**

#### **3. PRESTACIONES QUE SE DERIVAN DE ESTE DERECHO.**

#### **4. BENEFICIARIOS.**

#### **5. REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DEL DERECHO.**

- 5.1. Viviendas Libres.
- 5.2. Viviendas Protegidas.
  - 5.2.1. Viviendas de Protección Oficial.
  - 5.2.2. Viviendas de Precio Tasado.
  - 5.2.3. Viviendas de Precio Pactado.
  - 5.2.4. Viviendas de Integración Social.

#### **6. LAS LIMITACIONES PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO.**

- 6.1. Limitaciones en la adquisición.
  - 6.1.1. Viviendas libres.
  - 6.1.2. Viviendas protegidas
- 6.2. Limitaciones en el ejercicio del derecho.
  - 6.2.1. Limitaciones por razón de la pertenencia a una Comunidad de Propietarios.
  - 6.2.2. Limitaciones derivadas de la sujeción de las Viviendas Protegidas.



- 6.2.3. Límites por razones del planeamiento y del medio ambiente.
- 6.2.4. Limitaciones derivadas de los contratos de compraventa y de los de arrendamiento.
- 6.2.5. Limitaciones derivadas de las obligaciones de mantenimiento y conservación de las viviendas.

## **7. LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.**

- 7.1. Rehabilitación de edificios y viviendas.
- 7.2. Adquisición de edificios y viviendas para su posterior rehabilitación.

## **8. GARANTÍAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A LA VIVIENDA.**

- 8.1. Cautelas antes de adquirir una vivienda.
  - 8.1.1. Vivienda usada.
  - 8.1.2. Vivienda en primera transmisión.
- 8.2. El Contrato, en general.
- 8.3. El contrato de arrendamiento.
- 8.4. Sobre las Normas de protección y defensa del derecho a una vivienda digna y adecuada.
  - 8.4.1. Normativa del Código Civil.
  - 8.4.2. Normativa de la Ley de Ordenación de la Edificación.
  - 8.4.3. La Protección de la Legislación de Defensa del Consumidor.
  - 8.4.4. Especialidades en la Legislación sobre viviendas sujetas a Protección Pública.
  - 8.4.5. La Ley de Arrendamientos.
- 8.5. Recursos Administrativos y Judiciales.
- 8.6. Queja ante el Defensor del Pueblo

## **9. DIRECCIONES Y TELÉFONOS DE INTERÉS.**

## 1. REFERENCIAS NORMATIVAS.

### 1.1. Normativa Estatal.

- Art. 47 de la Constitución Española (B.O.E. núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).
- Ley 29/1994 de 24 de noviembre de 1994, de Arrendamientos Urbanos (B.O.E. núm. 282, de 25 de noviembre de 1994).
- Arts. 1445 y ss y 1542 y ss. del Código Civil, sobre obligaciones y contratos, compraventa y arrendamientos urbanos.
- Ley 49/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal (B.O.E. nº 176, de 23 de julio de 1960), modificada por Ley 2/1988 de 23 de febrero (B.O.E. nº 50, de 27 de febrero de 1988); Ley 3/1990 de 21 de junio (B.O.E. nº 149, de 22 de junio de 1990); Ley 15/1995 de 30 de mayo (B.O.E. nº 129, de 31 de mayo de 1995); Ley 10/1992 de 30 de abril (B.O.E. de 5 mayo de 1992); Ley 1/2000 de 7 de enero (B.O.E. nº 7, de 8 de enero); Ley 8/1999, de 6 de abril (B.O.E. nº 84, de 8 de abril de 1999); Ley 51/2003, de 2 de diciembre (B.O.E. nº 289, de 3 de diciembre de 2003).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y Normas Básicas y Tecnológicas de la Edificación. (B.O.E. nº 266, de 6 de noviembre de 1999).
- Normativa fiscal reguladora de varios impuestos (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI; Impuesto sobre el valor Añadido, IVA; Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, IAJD; Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, ITP; Impuesto sobre el Incremento del Valor de Los Terrenos, antigua plusvalía, e Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF):
- Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de Diciembre, reguladora de las Haciendas Locales (B.O.E. nº 311, de 28 de diciembre, de 2002);
- Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del IRPF (B.O.E. nº 295, de 10 de diciembre de 1998); Ley 46/2002, de 18 de diciembre, de reforma parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre de

2002) y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero (B.O.E. nº 34 de 9 de febrero de 1999; rect. nº 55, de 5 de marzo 1999).

- Ley 37/1992 de 28 de diciembre, reguladora del IVA (B.O.E. nº 312, de 29 de diciembre de 1992) y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1624/1992, de 29 de Diciembre (B.O.E. nº 314, de 31 de diciembre de 1992; rect. B.O.E. nº 33, de 8 de febrero de 1993);
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (B.O.E. nº 251, de 20 de octubre de 1993) y su Reglamento aprobado por Real Decreto 828/1995 (B.O.E. nº 148, de 22 de junio de 1995).
- Ley 26/1984 de 19 de julio, para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (B.O.E. nº 176, de 24 de julio de 1984), afectada por la Ley 39/2002, de 28 de octubre, de transposición al ordenamiento jurídico español de diversas Directivas comunitarias en materia de protección de los intereses de los consumidores y usuarios (B.O.E. nº 259, de 29 de octubre de 2002); Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas (B.O.E. nº 117, de 17 de mayo de 1989); Real Decreto 636/1993 de 3 de Mayo, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo (B.O.E. nº 121, de 21 de mayo de 1993).

### **Normativa sobre régimen de viviendas de protección oficial:**

- Normativa Básica: Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre, sobre política de Viviendas de Protección Oficial (B.O.E. nº 267, de 8 de noviembre de 1978) y Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre, de desarrollo del anterior (B.O.E. nº 14, de 16 de enero de 1979).
- Normativa Complementaria: Real Decreto 2960/1976 de 12 de noviembre, que recoge el texto refundido de la legislación sobre Viviendas

de Protección Oficial (B.O.E. nº 311, de 28 de diciembre de 1976); Decreto 2114/1968 de 24 de Julio, relativo al Reglamento de Viviendas de Protección Oficial (B.O.E. nº 216, de 7 de septiembre de 1968); Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de Vivienda y Suelo del Plan 2002-2005 (B.O.E. nº 11, de 12 de enero de 2002); Real Decreto 1721/2004 de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002 y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas (B.O.E nº 181, de 28 de julio de 2004).

## **1.2. Normativa Navarra.**

### **Competencia en la materia:**

- Art. 44.1 de la Ley Orgánica 13/1982 de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra (B.O.N nº 106, de 3 de septiembre de 1982; B.O.E. nº 195, de 16 de agosto de 1982).
- Real Decreto 1117/1985 de 19 de junio, de traspaso de servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Foral de Navarra en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (B.O.N. nº extraordinario de 9 de julio de 1985; B.O.E. nº 163, de 9 de julio de 1985).
- Real Decreto 1484/1985 de 1 de agosto, de 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 (B.O.N. nº extraordinario de 29 de agosto de 1985; B.O.E. nº 207, de 29 de agosto de 1985).

### **Órganos de participación y consulta:**

- Decreto Foral 224/1994 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio de Navarra (B.O.N. nº 143, de 28 de noviembre de 1994).
- Decreto Foral 363/1997 de 9 de diciembre, por el que se regulan las funciones de las oficinas muni-

cipales y comarcales de rehabilitación y la concesión de ayudas para su financiación (B.O.N. nº 154, de 24 de diciembre de 1997).

### **Sociedades instrumentales:**

- Decreto Foral 43/1988 de 4 de febrero, por el que se aprueba la constitución de la sociedad mercantil "Viviendas de Navarra, S.A." (B.O.N. nº 24, de 22 de febrero de 1988; rect. B.O.N. nº 47, de 15 de abril de 1988).
- Acuerdo de Gobierno de 29 de marzo de 1999, por el que se aprueba la constitución de la sociedad mercantil "Navarra de Suelo Residencial, S.A." (B.O.N. nº 47, de 19 de abril de 1999).

### **Ordenación del Territorio y Urbanismo:**

- Ley Foral 35/2002 de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (B.O.N. nº 156, de 27 de diciembre de 2002; B.O.E. nº 13, de 15 de enero de 2003).
- Decreto Foral 227/1993 de 19 de julio, por el que se establece el procedimiento sancionador de las infracciones en materia de urbanismo y de control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente (B.O.N. nº 95, de 4 de agosto de 1993).
- Decreto Foral 80/1999 de 22 de marzo, por el que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas Comarcales de la Comarca de Pamplona (B.O.N. nº 74, de 14 de junio de 1999; rect. B.O.N. nº 140, de 8 de noviembre 1999).

### **Barreras físicas:**

- Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales (B.O.E. nº 86, de 15 de julio de 1988; B.O.E. nº 285, de 28 de noviembre de 1988).
- Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 41/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales (B.O.N. nº 88, de 17 de julio de 1989).

### **Disposiciones generales sobre vivienda:**

- Decreto Foral 276/2001 de 1 de octubre, por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones en materia de vivienda, fomento de la edificación residencial, inspección y control, régimen de precios y descalificación de viviendas de protección oficial en Navarra (B.O.N. nº 145, de 30 de noviembre de 2001).

### **Viviendas de protección oficial:**

- Ley Foral 8/2004 de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra (B.O.N. nº 79, de 2 de julio de 2004; B.O.E. nº 172, de 17 de julio de 2004).
- Orden Foral 2843/1986 de 24 de octubre, por la que se limita el presupuesto protegible de los expedientes que se acojan al régimen de viviendas de protección oficial (B.O.N. nº 135, de 3 de noviembre de 1986).

### **Habitabilidad:**

- Decreto Foral 142/2004 de 22 de marzo, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad Foral de Navarra (B.O.N. nº 49, de 23 de abril de 2004).
- Orden Foral 268/1990 de 14 de mayo, por la que se regula la expedición de cédulas de habitabilidad a viviendas libres cuya construcción se inició como viviendas de protección oficial (B.O.N. nº 79, de 2 de julio de 1990).

### **Procedimiento sancionador:**

- Decreto Foral 322/1998 de 2 de noviembre, por el que se regula el procedimiento sancionador de las infracciones en materia de vivienda y control de la edificación (B.O.N.) nº 144, de 2 de diciembre de 1998).

### **Otras:**

- Ley Foral 12/1996 de 2 de julio, de Cooperativas (B.O.E. nº 87, de 19 de julio de 1996; B.O.E. nº 245, de 10 de octubre de 1996).

## 2. CONTENIDO DEL DERECHO.

La vivienda constituye el punto de ubicación espacial de la persona y uno de los presupuestos básicos para el desarrollo de su vida personal y familiar.

La Constitución Española, en su art. 47, establece el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, correspondiendo a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Lo contenido en este art. 47 de la Constitución es un principio que ha de ser tenido en cuenta por el legislador a la hora de legislar sobre la materia, en la práctica judicial y en las actuaciones de los poderes públicos, de modo que el ejercicio concreto de este derecho, su plasmación real, está condicionado por lo que establezca la legislación de desarrollo (art. 53.3 CE). De ahí la importancia y también la abundancia de regulación legal en esta materia.

Cuando nuestra Constitución califica la vivienda a la que tienen derecho todos los españoles de digna y adecuada, se refiere a que reúna las debidas garantías de seguridad, habitabilidad y salubridad, y los requisitos técnicos y espaciales que garanticen las debidas condiciones de calidad de vida de la persona o de la unidad familiar. En caso contrario está previsto que la Administración pueda adoptar medidas al respecto (por ejemplo: órdenes de ejecución para obligar a que la comunidad de propietarios o los propios propietarios reparen las viviendas).

Además, la vivienda, como ámbito residencial y de relación, no puede ser considerada al margen de su entorno urbano o rural. Es decir, la mayor o menor adecuación del inmueble estará en función, también, de la garantía y acceso a otros derechos constitucionales: protección de la salud, acceso al ocio (espacios libres, zonas verdes, etc.), al deporte, disfrute de servicios públicos (centros educativos y transporte), etc.

Al ser la vivienda el lugar donde el individuo desarrolla su vida personal y familiar, la Constitución, en aras de preservar la intimidad, establece en el art. 18 que el domici-

lio es inviolable, sin que sea posible que nadie penetre en él sin consentimiento de su titular o resolución judicial salvo en caso de flagrante delito.

### **3. PRESTACIONES QUE SE DERIVAN DE ESTE DERECHO.**

Ya sea para garantizar el acceso a la vivienda, o para proteger su disfrute en las condiciones antes citadas, se prevén una serie de acciones y/o actuaciones destinadas a:

- Exigir el cumplimiento de los contratos de compraventa y arrendamiento de vivienda y de las obligaciones asumidas en ellos por las partes contratantes.
- Solicitar la intervención de la Administración y, en su caso, la inspección de la vivienda, en los supuestos en que haya un riesgo en materia de seguridad o salubridad, en los términos de la legislación urbanística, u otras normas sectoriales.
- Solicitar y obtener el asesoramiento de los organismos competentes en materia de defensa y protección de los consumidores y usuarios.
- Exigir el cumplimiento de la normativa relativa a calidad de la edificación, así como las garantías previstas legalmente en materia de vicios y defectos de construcción.
- Participar en los procedimientos de adjudicación de las viviendas de promoción pública y, de acuerdo con los mismos, en su caso, a la impugnación de las resoluciones que se dicten.
- Exigir y obtener la tutela y protección de los organismos competentes (Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda) ante las deficiencias que puedan aparecer en las viviendas calificadas como de protección oficial.
- Solicitar y acceder a los beneficios que otorga la financiación cualificada para la promoción, adjudicación y adquisición de viviendas protegidas, así



como a solicitar y obtener las ayudas oficiales a la rehabilitación y para la adecuación funcional básica de viviendas.

- Acceder a las desgravaciones y beneficios fiscales destinadas a facilitar y fomentar el acceso a este derecho.
- Del disfrute de una concreta vivienda en condiciones de legalidad se derivan otras prestaciones y servicios, o la localización específica de los mismos, como son:
- Disfrute de los servicios públicos obligatorios que las Administraciones Públicas deben garantizar, entre los que se encuentran los de alcantarillado, agua potable a domicilio, alumbrado público, pavimentación de vías públicas, limpieza viaria, recogida de basuras, etc.
- La localización de los servicios destinados a la protección de la salud, al ejercicio del derecho a la educación, etc.

#### **4. BENEFICIARIOS.**

La Constitución en sus disposiciones está pensando exclusivamente en sus nacionales, de ahí que en el art. 47 de la Constitución, se hable sólo de los españoles como titulares del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

No obstante, la Ley Orgánica 8/2000 de 22 de diciembre, de reforma de la Ley Orgánica 4/2000 de 11 de Enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, establece en su art. 13 que los residentes extranjeros en España pueden acceder al sistema público de ayudas en materia de vivienda en las mismas condiciones que los nacionales. Lógicamente, con más razón pueden ser beneficiarios de viviendas en el mercado libre, por lo que, en definitiva, la garantía del art. 47 CE hay que entenderla extendida también a los extranjeros residentes.

Además, debido a que la Constitución contempla la necesidad de proteger de manera singular a determina-

dos colectivos y sectores de población, como la tercera edad (art. 50 CE) o los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos (art. 49 CE), es frecuente que esta protección se articule, en lo que concierne al derecho a la vivienda, mediante técnicas de discriminación positiva.

## **5. REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DEL DERECHO.**

Como se desprende de las páginas precedentes, el derecho a una vivienda digna y adecuada lo poseen todos los ciudadanos, pero su uso y disfrute efectivo está condicionado por el cumplimiento de determinados requisitos o exigencias legales. En definitiva, es la legislación positiva la que determina cómo se puede ejercitar el derecho reconocido constitucionalmente. De acuerdo con ello, podemos distinguir:

### **5.1. Viviendas Libres.**

Las viviendas libres se adquieren, o se alquilan, en el mercado, que es el que determina su precio, sin que la demanda de este bien goce de ningún tipo de ayudas públicas destinadas a facilitar su disfrute.

Las posibilidades de acceder a este tipo de viviendas dependen únicamente de la capacidad económica de la persona interesada. Si bien es cierto que existen incentivos fiscales (desgravaciones en la Declaración de la Renta) para quien destina periódicamente, parte de sus ahorros, durante un tiempo para la adquisición de una vivienda por medio de las denominadas “Cuentas Vivienda”.

El procedimiento de adquisición de estas viviendas consiste en el cumplimiento del contrato firmado por las partes (salvo los casos de adquisición por herencia, donación, etc.).

### **5.2. Viviendas Protegidas.**

Son aquellas que, cumpliendo con unos requisitos legales (de superficie, diseño, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo) cuentan con una tutela y protección singular por parte de las Administraciones Públicas.

Podemos distinguir dentro de estas viviendas, entre:

- Viviendas de protección oficial (de régimen general y régimen especial).
- Viviendas de precio tasado.
- Viviendas de precio pactado.

La pertenencia a los tipos de protección oficial, de precio tasado o de precio pactado ha de hacerse constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento.

Lo habitual es que este tipo de viviendas sean de promoción privada, no obstante, el Gobierno de Navarra, a través del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, puede promover viviendas con cargo a sus propios presupuestos, vinculándolas a programas específicos de actuación de sus respectivos Departamentos, tal sería el caso, por ejemplo, de viviendas para programas de bienestar social, viviendas vinculadas a obras públicas, viviendas para casos de catástrofes o cualquier otro fin que se fije mediante Acuerdo del Gobierno de Navarra.

También es posible que el Gobierno de Navarra establezca Acuerdos de colaboración con los Ayuntamientos u otras entidades destinadas a la promoción de viviendas, que por su interés o urgente necesidad sean difícilmente promovibles a través de los regímenes existentes de protección anteriormente citados.

Por otro lado, junto a los requisitos específicos que se analizarán a continuación, existen unos requisitos comunes y mínimos para acceder a una vivienda protegida, cualquiera que sea el título, así como para acceder financiación pública. Son los siguientes:

- Que la vivienda vaya destinarse a domicilio habitual y permanente; es decir, la vivienda protegida ha de constituir el lugar de residencia efectiva de quien la alquila o compra, debiendo de estar ocupada durante al menos nueve meses al año, salvo que medie justa causa. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Además, deberán ser ocupadas en un plazo máximo de

seis meses a partir de su calificación definitiva, salvo en caso de demora superior a tres meses en la transferencia de la propiedad que resulte imputable al promotor, o a otra persona o entidad distinta del adquirente. En el caso del alquiler, el plazo para ocupar la vivienda será de tres meses, contado a partir de la fecha de suscripción del contrato.

- Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda reúna los requisitos de capacidad económica que se fijan para cada régimen de viviendas y para cada modalidad de ayudas, incluyendo los ingresos familiares ponderados y, en su caso, el patrimonio de que dispongan.
- Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda, o cualquier otro miembro de la unidad familiar, no sea titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los dos requisitos siguientes: que la vivienda no sea adecuada a las necesidades de la unidad familiar y que se ofrezca la vivienda o la parte alícuota de la misma al Gobierno de Navarra o a una Sociedad instrumental de éste.
- Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, no hayan transmitido el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda o parte alícuota de la misma en los últimos cinco años. Se exceptuarán las transmisiones que no hayan generado ingresos superiores al 60 % del precio de la vivienda que se pretenda adquirir con sus anejos.
- Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda cuente con permiso de residencia cuando dicho documento resulte exigible, y que esté empadronado en algún municipio de Navarra. Quedan eximidos de este requisito los emigrantes

españoles en el extranjero cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro. A estos solos efectos, se considerarán como empadronados en dicho municipio, sin computar antigüedad en el empadronamiento.

Es rasgo común también a todas las viviendas protegidas el que su adjudicación se realiza mediante convocatoria pública y aplicación de baremo establecido legalmente. Se exceptúan de esta exigencia las promociones de una única vivienda unifamiliar para uso propio, las adjudicaciones que se derivan de programas específicos de integración social, las destinadas al alquiler, las permutas de viviendas antiguas por nuevas protegidas en edificios a rehabilitar, etc. A la hora de asignar las viviendas protegidas se tendrán en cuenta las siguientes reservas respecto al número total de viviendas de las promociones a adjudicar:

- 3% para personas minusválidas con discapacidad motriz grave,
- 3% para otras personas minusválidas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 %,
- 3% para familias numerosas,
- 3% para víctimas del terrorismo,
- 3% para personas víctimas de violencia de género,
- porcentaje a determinar en cada actuación, para personas afectadas por realojos urbanísticos,
- empadronados en el municipio de ubicación de la promoción con al menos dos años de antigüedad, si se dan además simultáneamente estos tres requisitos: que el Ayuntamiento materialice en parcelas destinadas a vivienda protegida la totalidad del aprovechamiento urbanístico obtenido por cesión obligatoria y gratuita en el área de reparto; que las viviendas protegidas a que se refiere esta reserva se construyan efectivamente sobre tales parcelas obtenidas por cesión; y que el

Ayuntamiento establezca expresamente dicha reserva, especificando si sustituye parcial o totalmente a la destinada a empadronados en cualquier municipio de Navarra.

el resto, hasta completar el 100% para empadronados en cualquier municipio de Navarra,

Dentro de cada reserva, las viviendas protegidas se distribuirán conforme a unos porcentajes que tienen en cuenta los ingresos familiares ponderados.

Una vez determinadas las viviendas de cada reserva que correspondan a los solicitantes de cada tramo de renta, la adjudicación se efectuará conforme a las siguientes puntuaciones:

- Necesidad acreditada de vivienda, en función de obligaciones familiares y de la edad habitual de formación de hogar propio: 55 puntos.
- Presencia en la unidad familiar de persona o personas minusválidas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, excepto en las reservas específicas para dichas personas: 5 puntos cuando se trate de una persona minusválida, 10 si son dos o más. En las reservas específicas para personas minusválidas, los 10 puntos acrecerán la puntuación máxima asignable al concepto de necesidad acreditada de vivienda, que se elevará hasta 65 puntos.
- Titularidad de cuenta de ahorro para adquisición de vivienda con derecho a deducción que supere la cantidad de 6.000 euros en el momento de finalizar el plazo de presentación de solicitudes: 6 puntos, más 1,5 puntos por cada año de antigüedad de dicha cuenta en el momento de finalizar el correspondiente plazo de solicitud, hasta un máximo de 15 puntos.
- Antigüedad ininterrumpida en el empadronamiento en uno o varios municipios de Navarra en el momento de finalizar el plazo de presentación de solicitudes: 10 puntos si es superior a 4 años, 20 puntos si es superior a 7 años.

- Uno o más solicitantes de edad inferior a 35 o superior a 65 años: 5 puntos.
- Condición de cabeza de familia monoparental con uno o varios hijos: 10 puntos.

Cada solicitud será objeto de valoración dentro de todas las reservas en las que el solicitante tenga derecho a ser incluido por haber acreditado los requisitos exigidos para ello. En caso de que el solicitante resulte seleccionado en más de una reserva, se le adjudicará la vivienda correspondiente a la reserva que cuente con mayor lista de espera. Cada vivienda que no llegue a adjudicarse dentro de una reserva por falta de solicitantes que cumplan los requisitos exigidos acrecerá, en su caso, la reserva para empadronados en cualquier municipio de Navarra, salvo que su lista de espera sea igual o menor que la correspondiente a la reserva para empadronados en el mismo municipio de ubicación de la promoción, en cuyo caso se atribuirá a esta última. Dentro de cada reserva, las viviendas no adjudicadas en los tramos de renta superiores acrecerán los tramos inmediatamente inferiores. Cuando no sea posible acrecer ningún tramo de renta inferior, las viviendas no adjudicadas acrecerán los tramos inmediatamente superiores. Los empates de puntuación se resolverán conforme al criterio de favorecer a los solicitantes con menores ingresos familiares ponderados.

Cuando la vivienda protegida adjudicada devenga inadecuada en cuanto a su superficie o número de habitaciones para el número de miembros de la unidad familiar, se podrá solicitar el cambio de vivienda protegida y el Gobierno de Navarra proporcionará al solicitante otra vivienda protegida adecuada en la misma localidad o en un radio máximo de diez kilómetros, medido desde la vivienda inadecuada. Gobierno de Navarra adquirirá la vivienda anterior pagando el precio máximo legal. Si esta obligación no resulta satisfecha en el plazo de seis meses a partir del momento de la solicitud, podrá solicitarse la descalificación anticipada de la vivienda inadecuada.

Cuando la vivienda protegida ha sido arrendada, existen una serie de supuestos que conviene citar:

- Quien alquila una vivienda protegida puede hacerlo según la modalidad de arrendamiento con opción de compra. En ella junto al derecho de goce o disfrute de la vivienda protegida por un tiempo determinado y un precio cierto (sometido a los límites legales), se añade la facultad de adquirir la propiedad de la vivienda en las condiciones de precio y plazo que se establezcan. En este tipo de arrendamientos los pagos en concepto de alquiler podrán ser considerados computables, en la medida y las condiciones que se establezcan, como pagos a cuenta de la compra, si finalmente se ejercita la opción.
- Al objeto de aumentar las viviendas en alquiler protegido, las Administraciones públicas de Navarra y sus entidades instrumentales pueden arrendar viviendas a precios de mercado, para ellas a su vez subarrendarlas o cederlas a precios protegidos, costeando las correspondientes diferencias de precio.
- El Gobierno de Navarra y los Ayuntamientos promoverán viviendas protegidas en el marco de programas específicos para la juventud que combinen un alquiler inicial de vivienda de dimensiones apropiadas para los solicitantes con al menos una de las siguientes opciones posteriores: a) opción de compra sobre la vivienda alquilada, en caso de no modificarse sustancialmente las circunstancias personales y económicas que motivaron la adjudicación del alquiler inicial; y b) adjudicación en propiedad de otra vivienda protegida, de características y dimensiones adecuadas a las circunstancias personales y económicas del beneficiario en el momento de adjudicarse, previa acreditación del cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos para acceder al tipo de vivienda protegida de que se trate.

El Gobierno de Navarra dispondrá, en breve, de un censo a fin de centralizar los datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, plazos de solicitud, informaciones sobre baremos, así como cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda.



### 5.2.1. Viviendas de Protección Oficial.

Se trata de viviendas (conocidas ordinariamente con las siglas VPO) promovidas habitualmente por empresas privadas que cuentan con financiación externa y ayudas públicas, acogidas a la normativa foral. No obstante, hay ocasiones en que estas viviendas son promovidas directamente por la Administración Foral o por Sociedades Públicas dependientes de ella. Con relación a ellas, el Gobierno de Navarra puede dictar normas técnicas para garantizar su calidad técnica y de diseño

Existen dos tipos de regímenes a los que pueden estar sometidos las viviendas de protección oficial: el régimen general y el especial, calificación que depende de los ingresos familiares ponderados de los destinatarios de las viviendas. Lo característico de estas viviendas es que:

- La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta no supera el 17,5 %.
- Tienen que haber sido calificadas como protegidas, ya sea en régimen general o especial, por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra.
- Su superficie útil será igual o inferior a 90 m<sup>2</sup>, o a 120 m<sup>2</sup> si se destinan a familias numerosas. Si se trata de viviendas rurales de protección oficial podrán contar, además, con un máximo de 100 m<sup>2</sup> de anejos vinculados a las mismas y destinados a usos adecuados a las necesidades del medio rural.
- La calificación de las viviendas como protegidas, supondrá el derecho a optar a la financiación cualificada para la promoción de las viviendas, primero (siendo el beneficiario exclusivamente la promotora) y para su posterior adjudicación o adquisición, después (siendo beneficiario el adquirente).

El acceso a las viviendas protegidas de uno u otro régimen puede ser bien en propiedad, ya sean de nueva construcción o viviendas ya existentes (viviendas de segunda mano), o bien en arrendamiento.

Junto a los requisitos generales antes señalados para el acceso a viviendas protegidas, han de concurrir una serie de requisitos específicos para el acceso a las viviendas de protección oficial. Estos requisitos son, para las sometidas al régimen general:

- Que los destinatarios tengan ingresos familiares ponderados inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional y superiores a los que reglamentariamente se determinen.
- Que la vivienda cumpla las exigencias de la normativa técnica y constructiva para viviendas de protección oficial.
- Que el precio final de la vivienda por metro cuadrado útil no supere el equivalente a 1,30 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha. El precio máximo del metro cuadrado útil destinado a anejos no superará el 40% del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

Y para las sometidas al régimen especial:

- Que los destinatarios tengan ingresos familiares ponderados inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional y superiores a los que reglamentariamente se determinen.
- Que la vivienda cumpla las exigencias de la normativa técnica y constructiva para viviendas de protección oficial.
- Que el precio final de la vivienda por metro cuadrado útil no supere el equivalente a 1,20 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha. El precio máximo del metro cuadrado útil destinado a anejos no superará el 40% del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

Existen ayudas públicas para facilitar la promoción y el acceso a las viviendas de protección oficial (sus cuantías serán superiores cuando los beneficiarios sean familias numerosas). Se trata de las siguientes ayudas:

- Concesión de préstamos cualificados por parte de entidades financieras al promotor o al adquirente, cuyo plazo de amortización no excederá de 35 años.
- Subsidiación de los préstamos cualificados, respecto de los que el Gobierno de Navarra podrá adoptar compromisos económicos de plazo no superior a 23 años, incluyendo períodos de carencia que no superen los 3 años y plazos de amortización de hasta 20 años.
- Subvenciones a fondo perdido.
- Reducción o descuento sobre el precio de venta o renta.
- Exenciones, deducciones y desgravaciones fiscales.

#### Procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas.

- Para el acceso a las viviendas de protección oficial destinadas tanto a la venta como al arrendamiento, el adquirente o arrendatario, una vez que reúna los requisitos establecidos ha de ponerse de acuerdo con el vendedor o arrendador, para adquirir o alquilar la vivienda mediante un contrato en el que se especifican las obligaciones de las partes y las limitaciones a las que está sometida la vivienda, derivadas de su régimen de protección.
- Los contratos de arrendamiento y compraventa de las viviendas protegidas deberán ser visados por el Servicio de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, a efectos de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos.
- Para solicitar ayudas es indispensable además cumplimentar una solicitud que deberá de ser acompañada de una serie de documentos que en cada caso proceda, y que será presentada ante el Servicio de Vivienda o en cualquiera de los lugares previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo.

- La Administración de la Comunidad Foral es quien resuelve sobre las solicitudes presentadas (determina su concesión o denegación), y lo hace a través de una resolución administrativa, por tanto, susceptible de recurso ante el titular del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, pudiendo ser impugnada la resolución de este último ante los tribunales en la jurisdicción contencioso-administrativa.

### **5.2.2. Viviendas de Precio Tasado.**

Dentro de las viviendas sujetas a protección pública, existe, en segundo lugar, las denominadas viviendas de precio tasado que se caracterizan en que:

- Han de haber sido calificadas como Viviendas de Precio Tasado por el Gobierno de Navarra de forma previa a su construcción.
- La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta no supera el 20%.
- Su superficie útil es igual o inferior a 120 m<sup>2</sup>, o a 140 m<sup>2</sup> en caso de que se destinen a familias numerosas. No obstante, cuando se trate de viviendas rurales de precio tasado podrán contar, además, con un máximo de 100 m<sup>2</sup> de anejos vinculados a las mismas y destinados a usos adecuados a las necesidades del medio rural, ampliables a 120 m<sup>2</sup>.
- Esta calificación supondrá el derecho a optar a la financiación cualificada para la promoción de las viviendas, primero y para su posterior adjudicación o adquisición, después.

El acceso a este tipo de viviendas puede ser también en régimen de propiedad o en régimen de arrendamiento.

Junto a los requisitos generales antes señalados para el acceso a viviendas protegidas, han de concurrir una

serie de requisitos específicos para el acceso a las viviendas de precio tasado. Estos requisitos son:

- Que los destinatarios tengan ingresos familiares ponderados inferiores a 7,5 veces el salario mínimo interprofesional y superiores a los que reglamentariamente se determinen.
- Que las viviendas cumplan las exigencias de la normativa técnica y constructiva establecida para las mismas por el Gobierno de Navarra.
- Que el precio final de la vivienda por metro cuadrado útil no supere el equivalente a 1,50 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha. El precio máximo del metro cuadrado útil destinado a anejos no superará el 40% del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

Al igual que para las viviendas de protección oficial, existen ayudas públicas para facilitar la promoción y el acceso a las viviendas de precio tasado (sus cuantías también serán superiores cuando los beneficiarios sean familias numerosas). Se trata de las siguientes ayudas:

- Concesión de préstamos cualificados por parte de entidades financieras al promotor o al adquirente, cuyo plazo de amortización no excederá de 35 años.
- Subsidiación de los préstamos cualificados, respecto de los que el Gobierno de Navarra podrá adoptar compromisos económicos de plazo no superior a 23 años, incluyendo períodos de carencia que no superen los 3 años y plazos de amortización de hasta 20 años.
- Subvenciones a fondo perdido.
- Reducción o descuento sobre el precio de venta o renta.
- Exenciones, deducciones y desgravaciones fiscales.

Procedimiento de adjudicación viviendas de precio tasado:

- Para el acceso a las viviendas calificadas de precio tasado destinadas tanto a la venta como al arrendamiento, el adquirente o arrendatario, una vez que reúna los requisitos señalados anteriormente, ha de ponerse de acuerdo con el vendedor o arrendador, para adquirir o alquilar la vivienda mediante un contrato en el que se especifican las obligaciones de las partes y las limitaciones a las que está sometida la vivienda, derivadas de su régimen de protección.
- Estos contratos de arrendamiento o compraventa deberán ser visados por el Servicio de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, a efectos de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos.
- La Administración de la Comunidad Foral es quien resuelve sobre las solicitudes presentadas (determina su concesión o denegación), y lo hace a través de una resolución administrativa, por tanto, susceptible de recurso ante el titular del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, pudiendo ser impugnada la resolución de este último ante los tribunales en la jurisdicción contencioso-administrativa.

### **5.2.3. Viviendas de Precio Pactado**

Tienen también la calificación de viviendas sujetas a protección pública, las denominadas viviendas de precio pactado que se caracterizan porque:

- Han de haber sido calificadas como de precio pactado por el Gobierno de Navarra.
- La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta no supera el 21,5%.
- Su superficie útil es igual o inferior a 120 m<sup>2</sup>, o a 140 m<sup>2</sup> en caso de que se destinen a familias numerosas. No obstante, cuando se trate de viviendas rurales de precio tasado podrán contar,

además, con un máximo de 100 m<sup>2</sup> de anejos vinculados a las mismas y destinados a usos adecuados a las necesidades del medio rural, ampliables a 140 m<sup>2</sup>.

- Esta calificación supondrá el derecho a optar a la financiación cualificada.

El acceso a este tipo de viviendas puede ser también en régimen de propiedad o de arrendamiento.

Junto a los requisitos generales antes señalados para el acceso a viviendas protegidas, han de concurrir una serie de requisitos específicos para el acceso a las viviendas de precio pactado. Estos requisitos son:

- Que los destinatarios tengan ingresos familiares ponderados inferiores a 7,5 veces el salario mínimo interprofesional y superiores a los que reglamentariamente se determinen.
- Que las viviendas cumplan las exigencias de la normativa técnica y constructiva establecida para las mismas por el Gobierno de Navarra.
- Que el precio final de la vivienda por metro cuadrado útil no exceda del que, en su caso, prevea el correspondiente convenio, sin que pueda superarse en ningún caso el equivalente a 1,65 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha. El precio máximo del metro cuadrado útil destinado a anejos no superará el 40% del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

Al igual que en los casos anteriores, existen ayudas públicas para facilitar la promoción y el acceso a las viviendas de precio pactado (sus cuantías también serán superiores cuando los beneficiarios sean familias numerosas). Se trata de las siguientes ayudas:

- Concesión de préstamos cualificados por parte de entidades financieras al promotor o al adquirente, cuyo plazo de amortización no excederá de 35 años.

- Subsidiación de los préstamos cualificados, respecto de los que el Gobierno de Navarra podrá adoptar compromisos económicos de plazo no superior a 23 años, incluyendo períodos de carencia que no superen los 3 años y plazos de amortización de hasta 20 años.
- Subvenciones a fondo perdido.
- Reducción o descuento sobre el precio de venta o renta.
- Exenciones, deducciones y desgravaciones fiscales.

#### **5.2.4. Viviendas de Integración Social.**

Por último, dentro de las viviendas sujetas a protección pública, existen las denominadas Viviendas de Integración Social.

Tienen la consideración de Viviendas de Integración Social las destinadas a la atención de la población necesitada de especial protección social.

Las características de estas viviendas son:

- Se trata de viviendas usadas, adquiridas (para su uso o para que queden afectadas al alquiler) por personas o entidades sin ánimo de lucro que participan en programas o actuaciones de integración social de las Entidades Locales o del Gobierno de Navarra, a través de convenios específicos .
- La compra o alquiler es intervenido por los Servicios de Vivienda del Gobierno de Navarra, previo informe favorable de los Servicios Sociales de las Entidades Locales o del Gobierno de Navarra.
- Entrar dentro de esta categoría supondrá la posibilidad de ser beneficiarios de las subvenciones a la compra de vivienda usada que establece el Gobierno de Navarra para este supuesto. El Gobierno de Navarra a través del Instituto



Navarro de Bienestar Social podrá hacerse cargo de los gastos derivados de escrituración, anotación registral, transmisión de la propiedad y apertura de préstamo hipotecario, así como de los gastos ocasionados por la firma de los contratos de suministros de servicios hasta un máximo del 10% del precio de compra de la vivienda. Además, las entidades sin ánimo de lucro podrán acogerse a la convocatoria anual de subvenciones que para el funcionamiento de entidades lleva a cabo el Instituto Navarro de Bienestar Social para estos programas específicos.

Requisitos para acceder a la financiación de este tipo de vivienda:

- Los adquirentes han de ser, o bien personas que participen en programas o actuaciones de integración social de las Entidades Locales o del Gobierno de Navarra, a través de convenios específicos suscritos con las entidades sin ánimo de lucro, que las adquieren para sí; o bien entidades sin ánimo de lucro que colaboren mediante convenio con el Gobierno de Navarra en los programas o actuaciones de integración social, que las adquieren para destinarlas al alquiler. Actualmente tienen firmado Convenio con el Gobierno de Navarra las siguientes entidades: Cáritas Diocesana de Pamplona y de Tudela, La Majarí, Emaus, Anafe, Fundación Santa Lucía, y Andrea).
- El precio por metro cuadrado útil no ha de exceder del límite correspondiente al tipo más económico establecido para viviendas de protección oficial en segunda o posteriores transmisiones (el módulo sin ponderar aprobado anualmente aplicable a su área geográfica, multiplicado por la superficie útil de la vivienda y por el 60% de la superficie útil de los locales vinculados a ella).
- La vivienda que se trata de adquirir o alquilar ha de tener una antigüedad mínima de 10 años y reunir las condiciones mínimas de habitabilidad, según lo dispuesto en la reglamentación correspondiente.

- Los destinatarios han de tener unos ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el salario mínimo interprofesional.
- Que el tamaño de la vivienda no supere los 90m<sup>2</sup> útiles, excepto los supuestos de familias numerosas, en cuyo caso podrá incrementarse en 9m<sup>2</sup> por cada miembro de la familia que exceda de 5. Las viviendas de integración social podrán tener instalaciones destinadas a la integración y capacitación de sus moradores.
- Que la compra sea intervenida por el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra, previo informe favorable de los Servicios Sociales de las Entidades Locales o del Gobierno de Navarra.
- Que la colaboración de las entidades sin ánimo de lucro se plasme en un convenio con el Gobierno de Navarra, tanto para la adquisición por parte de los adquirentes individuales como para la adquisición por parte de las propias entidades sin ánimo de lucro al objeto de que queden afectadas al alquiler.
- Que los adjudicatarios no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda ni hayan transmitido el dominio o un derecho real de uso o disfrute de alguna en los últimos 5 años. A esta regla, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, analizando las circunstancias concretas del caso, puede establecer excepciones previstas por la norma como realojos urbanísticos, vivienda carente de condiciones mínimas de habitabilidad o inadecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar...
- Que el tiempo de permanencia mínimo y continuado en Navarra sea de tres años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud.
- Las solicitudes para acceder a estas ayudas se tramitarán a través de las entidades sin ánimo de lucro que tengan firmado convenio con el Gobierno de Navarra.

Beneficiarios de las subvenciones: podrán beneficiarse de las subvenciones previstas por el Gobierno de Navarra para acceder a este tipo de viviendas:

- Por un lado se encuentra el adquirente de la vivienda usada o adjudicatario del arrendamiento: personas físicas que entren dentro de la calificación de “población necesitada de especial protección social” según valoración del Servicio de Bienestar Social del Gobierno de Navarra, que se encuentren en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, y que participen en un programa o actuación de integración social de las Entidades Locales o del Gobierno de Navarra, que se compromete a suscribir un contrato de integración social con una entidad sin ánimo de lucro.
- Por otro lado se encuentra la entidad sin ánimo de lucro que debe estar inscrita en el Registro de Entidades, Servicios y Centros del Departamento de Bienestar Social, Deporte y Juventud; venir desarrollando programas de intervención social con grupos sociales desfavorecidos, al menos durante los tres últimos años; y suscribir un Convenio de colaboración con el Instituto Navarro de Bienestar social y con el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, cuyo contenido mínimo establece la normativa correspondiente.

### **5.3. Particularidades de las Viviendas en Régimen de Cooperativas.**

Son cooperativas de viviendas las que, asociando a personas físicas o jurídicas sin ánimo de lucro, tienen por objeto facilitar a los socios viviendas y locales, para lo cual llevan a cabo la actividad empresarial de promoción de viviendas y locales con arreglo a los principios y disposiciones de la Ley de Sociedades Cooperativas de Navarra (Ley Foral 12/1996, del 2 de julio).

También podrán tener como objeto social, incluso único, el de procurar los servicios e instalaciones complementarios, o bien organizar el uso y disfrute de los elementos comunes.

Asimismo, podrán dedicarse exclusivamente a la rehabilitación de viviendas o a la rehabilitación de las edificaciones o instalaciones complementarias.

Algunas de las características especiales de estas cooperativas de viviendas son:

- Participan en las mismas los futuros usuarios de las viviendas o construcciones.
- Ningún socio podrá ser titular de más de una vivienda de promoción cooperativa en la localidad, sin perjuicio de los derechos amparados en esta materia por la Ley de Familias Numerosas.
- La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho. Cuando la cooperativa retenga la propiedad, los estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa.
- La cooperativa tendrá el derecho de tanteo en los términos establecidos en los estatutos en supuestos de cesión de viviendas por actos inter vivos y, en su caso, el de retracto, con excepción de los que se realicen en favor del cónyuge y familiares que convivan con el socio.
- En caso de baja del socio, podrán aplicarse al reembolso de las entregas ya realizadas deducciones en los términos que se fijen en los estatutos.
- Los miembros del Consejo Rector en ningún caso podrán percibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio del derecho a ser resarcidos de los gastos que se les originen.

Las cooperativas de viviendas promotoras de viviendas de protección oficial destinadas a uso propio podrán obtener financiación cualificada.

## **6. LAS LIMITACIONES PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO.**

En lo que se refiere a las limitaciones vamos a distinguir entre las que afectan al momento de la adquisición, de aquellas otras que inciden en su ejercicio.

### **6.1. Limitaciones en la adquisición.**

#### **6.1.1. Viviendas Libres.**

En cuanto al acceso en régimen de propiedad o de alquiler, es preciso resaltar que prácticamente no existen limitaciones cuando se trata de viviendas libres. Tal y como ya hemos tenido ocasión de comentar, quien posee la capacidad económica suficiente para comprar o alquilar una vivienda en el mercado, puede hacerlo siguiendo las propias reglas del mercado libre.

#### **6.1.2. Viviendas Protegidas**

Para el acceso a cualquier tipo de vivienda protegida (de Protección Oficial, Precio Tasado o Precio Pactado), existen unos límites que han quedado señalados al hablar de los requisitos generales de acceso y que podemos resumir en:

- Necesidad: la vivienda debe destinarse a domicilio habitual y permanente y el solicitante no puede ser o haber sido, en los 5 años anteriores, titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda.
- Mínima capacidad económica, sin sobrepasar los topes máximos de ingresos señalados para cada tipo específico de vivienda.
- Residencia en la localidad de la promoción.

Cuando se trata de cupos de viviendas reservadas para colectivos concretos (minusválidos, familias numerosas, víctimas del terrorismo, víctimas de violencia de género, jóvenes, mayores de 65 años) para su acceso hace falta reunir la condición señalada de tal manera que, en principio, no pueden acceder a ellas otras unidades familiares distintas. Sólo cuando aquellas no sean cubiertas por

estas personas, pueden acceder a ellas quienes no se encuentren en esas circunstancias.

En las promociones sobre terrenos de titularidad pública municipal que se destinen especialmente a los jóvenes, los Ayuntamientos podrán establecer la edad máxima para participar en el proceso de adjudicación, de tal manera que para el acceso a esas viviendas habrá cumplirse con este límite también.

Con relación al disfrute de la financiación señalada, al tener repercusión en los capítulos de gastos de los Presupuestos Generales de Navarra, ésta estará limitada y condicionada por las consignaciones presupuestarias que anualmente se establezcan.

## **6.2. Limitaciones en el ejercicio del derecho**

Las condiciones o límites en el ejercicio de este derecho derivan, básicamente, de los siguientes factores:

### **6.2.1. Limitaciones por razón de la pertenencia a una Comunidad de Propietarios**

Existen Comunidades de Propietarios en las viviendas plurifamiliares (conocidas como bloques de pisos) y en los complejos urbanísticos (por ejemplo, promociones de chalets adosados, pareados, etc.). Estos supuestos vienen regulados por la Ley de Propiedad Horizontal, que contempla a este respecto:

- Todo edificio de viviendas en el que haya elementos de propiedad común de todos los propietarios de las viviendas individuales, han de constituirse en Comunidad de Propietarios, que se encarga de la conservación y mantenimiento de los elementos, servicios e instalaciones comunes, así como de establecer las reglas que regulan las relaciones entre las diferentes propiedades privadas, que junto con la propiedad común, existen en este régimen de tenencia de edificios de viviendas.
- Las normas que regulan estas cuestiones se denominan Estatutos y obligan a todos los propietarios. Para su aprobación o modificación se exige la unanimidad de voto de todos los propie-

tarios. Se establecen diversas mayorías de votos, según el contenido de los acuerdos que haya que aprobar, así por ejemplo, se exige 1/3 de la cuota de participación para la instalación o adaptación de infraestructuras de comunicaciones, energía solar, etc.; 3/5 de la cuota de participación para la instalación de los servicios comunes de interés general, como vigilancia, portería, ascensores, etc.; la mayoría de votos para todos los demás acuerdos que puedan adoptarse. De modo que la unanimidad sólo será exigible para la validez de aquellos acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

- En cuanto a las obligaciones principales de los propietarios en relación con los elementos comunes, están las de contribuir a los gastos comunes del inmueble que no sean susceptibles de individualización, mediante un pago periódico o, en su caso, extraordinario, consistente en aportación de una determinada cantidad de dinero, en función de la cuota de participación que cada uno tenga, según la escritura de división horizontal.
- Los miembros de la Comunidad de Vecinos que sean morosos, es decir los que adeuden el pago de las cuotas de comunidad, pueden ser reclamados por la Comunidad en vía judicial, mediante un procedimiento especial y ágil en el que el deudor no puede recurrir la sentencia condenatoria, si antes no paga o consigna la cantidad debida. Asimismo, estos vecinos no pueden votar en las reuniones de las Juntas de Propietarios, y tampoco pueden impugnar los acuerdos de ésta.
- Los propietarios están obligados a no hacer modificaciones en sus respectivas propiedades, si éstas alteran la seguridad, estructura o estado exterior del edificio o perjudican los derechos de otros propietarios; asimismo, están obligados a cumplir los acuerdos de la Comunidad.
- Por lo que se refiere a los vecinos que realicen actividades singularmente molestas para el resto,

ya sean propietarios u ocupantes de las respectivas viviendas, en la Ley se contempla la posibilidad de que, por vía judicial, se ordene el cese cautelador de la actividad de que se trate por parte del juez, así como posteriormente, el cese definitivo de la misma, e incluso la privación de la vivienda por plazo máximo de tres años.

- En cuanto a las obligaciones de los propietarios referidas a los elementos privativos, cabe citar las de conservar su propiedad y responder por los daños, consentir la entrada en el piso o local para comprobar el buen estado y funcionamiento y la realización de reparaciones, así como no realizar actividades no permitidas por los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, nocivas, insalubres, peligrosas o ilícitas.
- Especial mención merece la cuestión relativa a la ejecución de obras o establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos; estos acuerdos requerirán el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Estos acuerdos, adoptados válidamente, obligan a todos los propietarios.
- Sin embargo, puede ocurrir que las personas con discapacidad (tanto propietarios, como arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios o usuarios de fincas urbanas), con reconocimiento oficial de su minusvalía o las mayores de 70 años, que necesiten realizar obras de adaptación o adecuación de los elementos comunes de los edificios de viviendas, no obtengan el consentimiento de la Comunidad para llevar a cabo las obras aludidas, en cuyo caso podrán acudir en defensa de su derecho ante la autoridad judicial competente, y una vez autorizadas, llevar a cabo las obras necesarias a su costa, corriendo con los gastos que ello ocasione.



## **6.2.2. Limitaciones derivadas de la sujeción de las Viviendas Protegidas**

### **En el caso de las Viviendas de Protección Oficial, Precio Tasado y Precio Pactado:**

- Estas viviendas están sujetas a precios máximos de venta y renta cuya fijación corresponde al Gobierno de Navarra. En el caso de las viviendas de precio pactado el precio máximo de venta y renta será el establecido en el correspondiente convenio con el promotor, siempre que sea igual o inferior al límite legalmente establecido (el equivalente a 1,65 veces el módulo ponderado vigente). Cuando la Administración actuante opte por no suscribir convenio con el promotor, o el convenio deje sin especificar el precio máximo, se entenderá que se acepta como tal el que corresponda al límite establecido en el planeamiento o, en su defecto, el máximo previsto legalmente. En todo caso, está totalmente prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer al comprador de vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública.
- La duración del régimen de protección de las viviendas protegidas será de treinta años a partir de la fecha de la calificación definitiva. No se admitirá la descalificación anticipada, excepto cuando se haya solicitado el cambio de la vivienda protegida adjudicada por otra debido a la inadecuación de la misma y el Gobierno de Navarra no consiga proporcionar al solicitante en el plazo de 6 meses otra vivienda protegida adecuada en la misma localidad o en un radio máximo de diez kilómetros.
- La duración del régimen de las viviendas protegidas construidas con destino al alquiler, computada a partir de la fecha de su calificación definitiva, será de 20 años cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen especial, y de 15 años cuando se trate de otros tipos de viviendas protegidas.

- 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 de derechos reales de uso y disfrute sobre la vivienda protegida. Una vez transcurrido ese plazo, ese tipo de transmisiones requerirán autorización previa del Departamento competente del Gobierno de Navarra en tanto subsista la limitación de precio de venta y renta. No se consideran incluidas en el concepto de transmisión a título gratuito: las transmisiones de propiedad o derechos reales que sean consecuencia de procedimientos de división o de ejecución patrimonial, ni las transmisiones *mortis causa*.
- Las segundas y ulteriores transmisiones de propiedad de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio de venta y renta o de derechos reales sobre las mismas, deberán ser objeto de comunicación previa al Departamento competente del Gobierno de Navarra. Para la primera transmisión del promotor al adquirente, la presentación del contrato para su preceptivo visado sustituirá a la comunicación previa. Si la enajenación es onerosa, la comunicación expresará el precio y forma de pago proyectados y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos identificativos de los interesados en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para disfrutar de la vivienda protegida. Una vez comunicado, el Gobierno de Navarra para ejercer el derecho de tanteo en el plazo de cuarenta días naturales a partir del día siguiente del de la comunicación, salvo que la misma sea incompleta o defectuosa. En caso de no ejercitarse, la enajenación podrá efectuarse en el plazo de 6 meses desde la comunicación. Una vez hecha la transmisión, el transmitente deberá entregar al Departamento competente del Gobierno de Navarra copia del documento en que se hubiera formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real, en el plazo máximo de dos meses a partir de la fecha de formalización.

- Las primeras y ulteriores transmisiones de propiedad y los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio de venta y renta deberán presentarse ante el Departamento competente del Gobierno de Navarra para ser visados.
- Junto al derecho de tanteo, corresponde al Departamento competente del Gobierno de Navarra el derecho de retracto legal sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos. Los convenios para la promoción de viviendas de precio pactado podrán establecer además derechos de tanteo convencional. El derecho de retracto entre en juego en el caso de que no se haya efectuado la comunicación previa señalada anteriormente, ésta sea incompleta o se produzca transcurridos los 6 meses señalados. Este derecho podrá ejercitarse en el plazo de dos meses a partir de la entrega en el Departamento competente del Gobierno de Navarra de la copia del documento en que se haya formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real.
- En el caso de que el adquirente de una vivienda protegida no destine efectivamente la misma a domicilio habitual y permanente, podrá ser expropiado por incumplimiento de la función social de la propiedad, si tras haber sido requerido en tres ocasiones para hacerlo, desatiende tales requerimientos.
- Algunas de estas limitaciones, en concreto las prohibiciones de disponer y descalificar, se harán constar en la escritura pública y en el Registro de la Propiedad por medio de Nota Marginal.

### **En el caso de las Viviendas de Integración Social:**

- El destino de estas viviendas ha de ser el de hacer de ellas el alojamiento (ya sea en propiedad o alquiler) de personas pertenecientes a los grupos sociales previstos en la norma que participen en programas o actuaciones de integración social.

- En el caso de que la vivienda hubiera sido adquirida por entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alquiler, la renta está sometida a unas cantidades máximas, teniendo en cuenta una serie de factores, como por ejemplo, si la entidad sin ánimo de lucro adquirente, recibe subvenciones o no; o si la vivienda está alquilada a personas que constituyen una unidad familiar o no (alquileres compartidos). En todo caso, el arrendador puede repercutir al arrendatario el coste real de los servicios de los que disfruta el inquilino, así como la cuota de la Contribución Territorial Urbana. También podrá actualizar anualmente la renta.
- Los arrendatarios podrán ejercer, si así se pactó en el contrato de arrendamiento, la opción de compra sobre la vivienda siempre que ya se haya cumplido un periodo mínimo de estancia en la misma de 5 años en régimen de alquiler, señalándose por la norma el precio máximo de venta. El arrendatario que se haga de este modo con la propiedad de la vivienda, se subrogará en las obligaciones que había asumido la entidad sin ánimo de lucro que adquirió la vivienda sobre la que ha ejercido la opción de compra. Una de estas subrogaciones es en el préstamo cualificado. No pudiendo la vivienda ser objeto de posterior cesión por ningún título hasta que finalice la amortización del préstamo, salvo que se reintegren al Gobierno de Navarra las ayudas económicas recibidas incrementadas por el devengo del interés legal.
- Exceptuando el caso señalado anteriormente, las entidades sin ánimo de lucro que hayan obtenido beneficios para la adquisición de viviendas usadas para afectarlas a este tipo alquileres, estarán vinculadas a este destino durante el periodo de amortización del préstamo cualificado obtenido, o, en caso de no existir dicho préstamo, durante 20 años a contar desde la fecha de la compraventa. El cambio de uso con anterioridad a dicho plazo implicará la cancelación y reintegro de las ayudas económicas directas percibidas, incrementadas por el interés legal devengado durante su periodo de disfrute.

- En el caso de que las viviendas hubieran sido adquiridas directamente por personas que participen en programas o actuaciones de integración social, éstas no podrán ser vendidas ni cedidas en los 10 años posteriores a la fecha del visado del contrato de compra, salvo que se reintegren al Gobierno de Navarra las ayudas económicas recibidas incrementadas por el devengo del interés legal.
- Todas estas prohibiciones de cesiones tienen como excepción el caso de cesiones “mortis causa” y aquellas otras que, entendidas como justificadas por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, tengan su origen en una sentencia judicial firme.

### **6.2.3. Límites por razones del planeamiento y del medio ambiente**

Han de ser destinadas al uso y destino previsto en el Planeamiento Urbanístico.

No pueden ejecutarse o realizarse obras o instalaciones adicionales a las contempladas en los proyectos que sirvieron de base para la concesión de la licencia de obras, salvo que resulten debidamente autorizadas con arreglo al planeamiento.

Prohibición de actividades no compatibles con el uso residencial, ya sea por su naturaleza o por su inadecuada ubicación y desarrollo, que hace que sea incompatible con el derecho a un medio ambiente adecuado que todos poseemos (ruidos excesivos, instalaciones que resultan contaminantes, o por otras razones singularmente molestas, etc.).

### **6.2.4. Limitaciones derivadas de los contratos de compraventa y arrendamiento**

Son las especificaciones concretas que se establecen en cada contrato y que se configuran como las obligaciones que nacen del contrato para cada una de las partes. Vinculan a las partes firmantes, de modo que entre ellas tienen fuerza de ley y deben ser cumplidas según se pactaron.

Puede haber tantas limitaciones y tan variadas como las partes quieran acordar. Ahora bien, en ningún caso se admiten cláusulas contrarias a las leyes, moral u orden público.

#### **6.2.5. Limitaciones derivadas de las obligaciones de mantenimiento y conservación de las viviendas**

Los usuarios vendrán obligados a utilizar y mantener las viviendas y el edificio de conformidad con las instrucciones de uso, mantenimiento y conservación recibidas.

También están obligados a conservar y transmitir los datos y documentación final de obra y a proporcionar, en caso de venta de su vivienda, la información obligatoria prevista en la normativa vigente.

Los propietarios deberán someter a las edificaciones de viviendas, en los periodos de tiempo que reglamentariamente se determinen, a las inspecciones técnicas relativas a las exigencias básicas de seguridad y utilización, resistencia mecánica, estabilidad y de seguridad en caso de incendio.

Asimismo, los propietarios estarán obligados a realizar las obras correspondientes cuando se detecten en las inspecciones aludidas riesgos graves para los ocupantes o para terceros.

## **7. LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS**

Para aquellas personas que ya disfrutan de una vivienda, pero se encuentran con que ésta no reúne las debidas condiciones de adecuación y dignidad, la legislación foral prevé una serie de ayudas destinadas a su rehabilitación, siempre y cuando se haga sin detrimento de su valor arquitectónico, histórico o cultural.

Hay que tener presente que, además de esas ayudas a las que vamos a hacer mención a continuación, pueden existir otras medidas de fomento a la rehabilitación privada puestas en marcha por los Ayuntamientos a través de sus Ordenanzas Municipales.

El Gobierno de Navarra estima que son actuaciones protegibles en materia de rehabilitación:

- Rehabilitación de edificios, incluyendo en su caso, obras complementarias.
- Rehabilitación de viviendas.
- Adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación.

Estas actuaciones gozarán de financiación que puede adoptar la forma de préstamo cualificado, subvención, exenciones, deducciones o desgravaciones fiscales... Esa financiación será sobre el presupuesto protegible, entendiéndose por tal el coste real de la rehabilitación, determinado por el total del precio de las obras que vayan a realizarse los honorarios de profesionales por proyecto y dirección de obra o, en su caso por planeamiento urbanístico, el importe de la licencia municipal de obras, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio o vivienda, exceptuándose los acabados privativos.

El plazo de solicitud de financiación cualificada se extiende a los seis meses siguientes a la obtención de la diligencia de terminación de obras, diligencia ésta que tiene efectos de cédula de calificación definitiva de rehabilitación protegida.

Los edificios y viviendas que, como consecuencia de su calificación de rehabilitación, perciban ayudas económicas del Gobierno de Navarra no podrán ser objeto de cesión por ningún título durante un periodo de cinco años a contar desde la fecha de la diligencia de terminación de obras, salvo que reintegren al Gobierno de Navarra la totalidad del importe recibido incrementado en el interés legal aplicable. Si la transmisión afecta a los derechos de parte de los propietarios la devolución se referirá al cociente entre dicha parte y la totalidad de propietarios, computándose el número de personas. Todo esto no se aplicará en el caso de cesiones "mortis causa".

### **7.1. Rehabilitación de edificios y viviendas**

Se consideran actuaciones protegibles de rehabilitación de edificios y viviendas las que tengan por objeto:

- Obtener o mejorar la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio en el que el cincuenta por ciento, al menos, de su superficie útil total se destine a vivienda, excluyendo de este cómputo la planta baja y las superficies bajo rasante. Se entiende por obras de adecuación estructural las que proporcionan al edificio suficientes condiciones de seguridad constructiva, de modo que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez y, por obras de adecuación funcional las que proporcionan al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento, acabados generales y seguridad frente a accidentes y siniestros, así como, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso por las personas con minusvalías que afecten a su movilidad.
- Realizar obras que tengan por objeto la adecuación de los espacios libres o patios que formen parte de la propia finca o colindantes con la misma; así como llevar a cabo las obras que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios o viviendas, de acuerdo con las ordenes particulares de ejecución de obras dictadas en aplicación de las disposiciones legales aplicables.
- Realizar obras de mejora que posibiliten en los edificios y viviendas ahorro de consumo energético y la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, antenas colectivas, protección contra incendios y saneamiento, incluso la instalación de calefacción
- Realizar obras para obtener o mejorar la adecuación de habitabilidad de las viviendas. Entendiéndose que gozan también de tal calificación las obras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso por las personas con minusvalías que afecten a su movilidad.



- Realizar obras para ampliar el espacio habitable de la vivienda siempre que la superficie útil resultante no exceda de 90 metros cuadrados, excepto en aquellos casos de familias numerosas en los que la superficie límite será de 120 metros cuadrados.
- Realizar obras para derribar edificaciones previstas por el planeamiento urbanístico en áreas de rehabilitación preferente.
- Realizar obras para crear nuevas viviendas como resultado de segregar o dividir las existentes.
- Realizar obras para, en áreas de rehabilitación preferente, crear nuevas viviendas como resultado de agregar, segregar o dividir las existentes, sin incrementar la envolvente de la edificación existente ni su superficie construida.

Por contra, no se consideran actuaciones protegibles de rehabilitación de edificios y viviendas y están excluidas las siguientes actuaciones:

- Las obras que incluyan el vaciado interior de los edificios, entendiéndose que se da esa circunstancia cuando se demuele, superpone o sustituye más del 60% de la superficie de forjados horizontales, excluyéndose de dicho cómputo la cubierta del edificio y los derribos que, en su caso, prevea el planeamiento urbanístico. No obstante lo dicho, se permitirán vaciados por encima de ese porcentaje en edificios de uso residencial cuya antigüedad supere los 100 años, su estado de deterioro lo aconseje, se mantengan sus fachadas y demás elementos de interés, el edificio sea bien de interés cultural, o se encuentre inventariado por la Institución Príncipe de Viana o catalogado en los planeamientos urbanísticos como en estado de conservación, y su configuración arquitectónica impida que puedan ser objeto de actuaciones calificables como Viviendas de Protección Oficial.
- Las obras que incluyan el derribo de fachadas exteriores del edificio, excepto en los casos previstos en el planeamiento urbanístico aplicable que no conlleven su vaciado interior.

- Las obras que incluyan la ampliación de la superficie útil de la vivienda sobre los límites señalados anteriormente (90m<sup>2</sup> o 120m<sup>2</sup> en el caso de familias numerosas), o la creación de nuevas viviendas de superficie superior a ese límite, excepto cuando se creen nuevas viviendas como resultado de segregar o dividir las existentes, o cuando en áreas de rehabilitación preferente se creen nuevas viviendas como resultado de segregar, agregar o dividir las existentes sin incrementar la envolvente de la edificación existente.

Hay que tener en cuenta que la ejecución de las obras protegidas de rehabilitación deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, por lo que en edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

La protección a la ejecución de obras de acabados privativos de las viviendas sólo se efectuará cuando fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación que afecten a elementos estructurales o a la supresión de barreras arquitectónicas, que faciliten el acceso y uso de las viviendas a personas minusválidas, o de obras que consigan las condiciones legales de habitabilidad en viviendas carentes de ellas.

La norma señala los límites presupuestarios dentro de los cuales se ha de mantener el presupuesto protegible para que pueda ser calificada la actuación como protegible.

Además, a efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones en materia de rehabilitación sólo podrán realizarse sobre inmuebles que reúnan las siguientes características:

- Inmuebles de antigüedad superior a quince años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas o edificios para uso de personas con minusvalías que reduzcan su movilidad o cuando

las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica de aplicación obligatoria.

- Inmuebles que se adapten a lo que disponga el planeamiento urbanístico, o que estén fuera de ordenación en caso de que el planeamiento no prevea su sustitución por otros usos o por otras edificaciones.
- Inmuebles que presenten una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- Inmuebles que se hallen inscritos a favor del titular en el Registro de la Propiedad correspondiente, lo que se justificará mediante aportación de nota simple informativa del Registro de la Propiedad que presente una antigüedad no superior al plazo de dos meses de la fecha de solicitud del expediente oportuno de la que se deduzca la titularidad del que promueve.

La financiación por parte del Gobierno de Navarra a estas actuaciones podrá consistir en: préstamos cualificados, préstamos al promotor, subsidiación de préstamos cualificados y subvenciones.

## **7.2. Adquisición de edificios y viviendas para su posterior rehabilitación**

Las actuaciones protegibles en este caso, incluyen la adquisición del edificio o vivienda cuando estos vayan a ser inmediatamente rehabilitados, entendiéndose que se cumple este requisito cuando las obras se inicien dentro de un año, a contar desde la fecha de la escritura pública de la adquisición del edificio o vivienda y hayan obtenido la calificación provisional de rehabilitación protegida. La falta de iniciación de las obras en los plazos indicados, determinará el reintegro de los beneficios económicos directos percibidos con los intereses legales desde su concesión

El precio de adquisición del edificio o vivienda, sumado a las obras de rehabilitación o, en su caso, el precio de

venta del edificio o vivienda rehabilitado, no superará por metro cuadrado de superficie útil de vivienda 1,2 veces el módulo ponderado aplicable y, en el caso de que existan anejos a las viviendas, 0,72 veces dicho módulo por metro cuadrado de superficie útil de anejo, siendo el presupuesto protegible de rehabilitación superior a 10.000 euros por vivienda. El módulo aplicable será el correspondiente a los expedientes de vivienda de Protección Oficial.

El porcentaje de las subvenciones a estas actuaciones, viene señalado en el Decreto Foral 276/2001 y está en relación a los ingresos ponderados de los compradores o promotores en uso propio de las viviendas. Ese porcentaje se aplicará al precio que figure en los contratos de compraventa de vivienda rehabilitada o a la suma del precio de compra y del presupuesto protegible de la obra de rehabilitación en el caso de promotores para uso propio.

Además de subvenciones, este tipo de actuaciones puede ser objeto de préstamos cualificados.

En todo caso, ya sean préstamos o subvenciones, las ayudas se concederán cuando entre la fecha de suscripción del contrato de compraventa o de adhesión y la fecha de finalización de las obras de rehabilitación no haya transcurrido un plazo superior a treinta meses.

## **8. GARANTÍAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A LA VIVIENDA**

### **8.1. Cautelas antes de adquirir una vivienda**

Antes de firmar un contrato de compraventa de una vivienda, deben observarse, al menos, las siguientes precauciones:

#### **8.1.1. Vivienda usada**

Comprobar en el Registro de la Propiedad la situación legal de la vivienda, siendo aconsejable solicitar una Nota Simple.

En caso de duda, solicitar información urbanística en el Ayuntamiento sobre el inmueble (cédula urbanística).

Solicitar información al representante o administrador de la Comunidad de Propietarios -si las viviendas están sometidas al régimen de propiedad horizontal- sobre los gastos de la comunidad del edificio, tanto en lo que se refiere a las cuotas fijas, como a las extras, deudas pendientes que, por este motivo y en su caso, pudiera tener el vendedor.

Comprobar en el Ayuntamiento si está al corriente del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Antes de firmar el contrato, se debe proceder a la lectura detenida de todas las cláusulas del mismo. Debe estar redactado de forma clara, para que se conozcan perfectamente los derechos y obligaciones. En este sentido, es muy importante que figure detallado quién va a asumir los gastos derivados de la compraventa, acuerdos sobre el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (antigua Plusvalía), gastos de notaría y escritura pública, fecha de elevación del contrato a escritura pública, etc.

Valorar la repercusión que, en el inmueble, va a tener la fiscalidad, tanto en lo que se refiere a los impuestos que gravan la compraventa (que son el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales -si se trata de viviendas usadas-, el Impuesto sobre el Valor Añadido -si son de nueva construcción y primera venta- y el de Actos Jurídicos Documentados e Incremento sobre el Valor de los Terrenos -ya sean viviendas nuevas o usadas-). En principio, existen previsiones legales para que cada uno de estos impuestos los abone, según los casos, cada una de las partes, aunque pueden admitirse pactos en contrario.

### **8.1.2. Vivienda en primera transmisión**

Aunque algunos de los aspectos que hemos comentado anteriormente pueden aplicarse a las viviendas que se adquieren a quienes ejercen una actividad empresarial o profesional -fundamentalmente inmobiliarias (por ejemplo lo relativo a la comprobación de la situación legal de la vivienda en el Registro de la Propiedad)-, la normativa en materia de consumo establece una serie de garantías específicas para cuando la adquisición o el arrendamiento se realiza a través de estos. En todo caso, es

importante resaltar que, a los efectos de esta normativa, la venta precedida de reforma completa o rehabilitación de vivienda se considera de primera transmisión.

Es requisito obligatorio para la venta de cualquier tipo de vivienda de nueva construcción o rehabilitada que, con carácter previo a la percepción por el promotor de cualquier entrega a cuenta de dinero por parte del adquirente, en concepto de señal o reserva y, en cualquier caso, antes de la formalización del contrato, se le proporcione la definición y descripción detallada de las calidades y de las características técnicas de la vivienda y del edificio.

La publicidad de las viviendas se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, aclarando, además, si se encuentra terminada o en construcción.

Los datos, características y condiciones de toda índole que se incluyan en la oferta son exigibles, aunque no figuren expresamente en el contrato.

Los folletos o documentos de publicidad deben poseer unos contenidos mínimos, previstos en la legislación específica.

A disposición del público deben estar una serie de datos informativos, tales como nombre y razón social de la empresa; planos de la vivienda y del inmueble; referencia a materiales empleados; instrucciones sobre conservación y mantenimiento; datos identificativos de inscripción o no, del inmueble en el Registro de la Propiedad; precio total o venta de la vivienda y forma de pago.

Si la promoción es para venta se ha de disponer, además, de información relativa, entre otros extremos, a la copia de las licencias exigibles de obras y primera utilización de edificios, los estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, información sobre la fiscalidad que grave la vivienda, no repercusión de los gastos que corresponden al vendedor en el comprador, el derecho a la elección de notario por parte del consumidor y forma de pago e intereses en caso de aplazamiento.

Por otro lado, para el caso de viviendas que se adquieran en construcción y, por tanto, no totalmente termina-

das, se deberá tener a disposición del público copia de los documentos en los que se formalizarán las garantías (aval bancario o seguro) de las cantidades entregadas a cuenta del precio de la vivienda por parte de sus adquirentes, según la Ley 57/1968, de 27 de julio y la modificación de la misma operada por la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Antes de la entrega al uso de las viviendas, el promotor deberá dar a los usuarios y a la comunidad de propietarios los datos, documentación de la obra ejecutada, documentos finales y los manuales de uso, mantenimiento y conservación correspondientes a cada uno de ellos de conformidad con las normas y modelo establecido por la sección de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

## **8.2. El Contrato, en general**

El contrato debe estar redactado con claridad y sencillez, y sin remisión a textos o documentos que no se faciliten, previa o simultáneamente, a su celebración.

La redacción de los contratos debe responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que implica, entre otras cosas, la prohibición de omisiones o de opacidad en la información que se facilite sobre pagos diferidos, cantidades aplazadas, condiciones de amortización y prohibición sobre cualquier tipo de abusos en los intereses sobre pagos aplazados y, desde luego, la prohibición de incrementos de precios por prestaciones no realizadas.

Por otro lado también, están prohibidas, las cláusulas que supongan una repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no les sean directamente imputables, así como las que impongan, en la primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que, por Ley o por naturaleza, corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o su cancelación).

En cuanto a la formalización, el contrato privado debe elevarse a escritura pública, redactada por notario o

fedatario público, que han de firmar las partes contratantes.

### **8.3. El contrato de Arrendamiento.**

En este Manual sólo vamos a detener a comentar algunos aspectos importantes que deben tenerse en cuenta a la hora de firmar el contrato de arrendamiento que se realice con posterioridad a 1 de enero de 1995, al amparo de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

La nueva Ley contempla una serie de normas de protección para los inquilinos en los contratos de arrendamiento de vivienda -no en los que implican un uso distinto de éste-, que son irrenunciables. Con independencia de lo que se establezca en el contrato, estas normas son las siguientes:

- El arrendamiento se formaliza en un contrato, que puede ser verbal o escrito. Es aconsejable que se formalice por escrito a fin de tener siempre constancia de los acuerdos adoptados. En este caso, ha de tener un contenido mínimo, tal como localización de la vivienda, descripción de la misma y de sus anejos vinculados, en el caso de haberlos; identificación de los contratantes; fecha de inicio del arrendamiento; duración inicial, precio o renta a satisfacer, forma y lugar de pago; y cláusulas adicionales que no sean contrarias a la ley y firma de los contratantes.
- Se han de formalizar por escrito todos los contratos de arrendamiento que impongan al inquilino la obligación de correr con el pago de los gastos generales de la finca. Asimismo, en este mismo caso, se puede elevar el contrato de arrendamiento a escritura pública y proceder a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.
- El depósito de la fianza en metálico es obligatorio y se corresponde con una mensualidad de la renta pactada, que se deposita en el Departamento de Economía y Hacienda.
- En cuanto a la duración del contrato, puede acordarse libremente por las partes su duración inicial;



si bien, en caso de que sea inferior a cinco años, los inquilinos tienen derecho a que se prorrogue por períodos anuales hasta un máximo de cinco años. Pasado el plazo fijado en el contrato, o los cinco primeros años, se podrá poner fin al contrato por cualquiera de las partes, avisando a la otra con un mes de antelación a la fecha de finalización.

- La Ley de Arrendamientos Urbanos prevé el supuesto de subrogación por causa de muerte del inquilino, limitada al cónyuge o persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, la descendencia, la ascendencia, los hermanos y otros parientes hasta el tercer grado colateral con una minusvalía igual o superior al 65%, manteniéndose todas las condiciones del contrato subrogado, así como su duración. Sin perjuicio de ello:
  - Para la subrogación por causa de muerte, se exige la convivencia con el arrendatario, generalmente, por un período de 2 años.
  - Asimismo, las personas afectadas por la extinción del derecho de subrogación «mortis causa» que concedía la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 serán sujetos preferentes de las ayudas públicas para el acceso a viviendas, siempre que cumplan los requisitos del actual Plan Estatal de Viviendas.

La renta se fija mediante acuerdo de las partes, debiendo efectuarse el pago por meses no vencidos, en los siete primeros días del mes, en efectivo y en la vivienda arrendada, salvo que haya habido acuerdos expresos en cuanto a la forma y lugar del pago, entregándose un recibo, u otro justificante, acreditativo del mismo.

En cuanto a la actualización de la renta, durante los cinco primeros años, se hará anualmente y con arreglo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística. A partir del sexto año, la actualización estará en función de lo que acuerden las partes y, en su

defecto, por lo que dispone la Ley.

Con relación al pago de los gastos generales para el sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, ambas partes contratantes pueden pactar lo que estimen conveniente.

El propietario está obligado a conservar la vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad, estando obligado por ello a realizar las reparaciones necesarias, sin que pueda aumentar la renta a consecuencia de la ejecución de estas obras de reparación; esta obligación del propietario se extingue cuando el deterioro haya sido provocado por el inquilino, o los daños impliquen la destrucción de la vivienda arrendada, por causa no imputable al propietario.

- Cuando las obras no puedan esperar a la finalización del contrato, el inquilino está obligado a soportarlas aunque le sean muy molestas o se viera privado de parte de la vivienda, lo cual podrá dar lugar a una disminución de la renta si las obras duran más de veinte días.
- Corresponde al inquilino realizar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

El arrendatario no podrá llevar a cabo obras en la vivienda sin permiso escrito del arrendador, cuando supongan la modificación de su configuración o de sus elementos accesorios, o afecten a su estabilidad y seguridad. Cuando se ejecuten sin permiso de propietario, éste podrá resolver el contrato, o exigir la reposición a su estado anterior, o conservar la modificación efectuada hasta la conclusión del contrato, no correspondiendo al inquilino ninguna indemnización.

En los casos de la existencia en la familia del arrendatario de personas con discapacidad, éste, previa notificación escrita al arrendador, podrá llevar a cabo las obras necesarias en la vivienda para adaptarla a la minusvalía de aquellos, estando obligado al término del contrato a reponerla a su estado anterior, si así se lo exige el arrendador.

Ante la intención del arrendador de vender la vivienda, el inquilino tiene derecho de tanteo y retracto, sin que pueda renunciarse al mismo, por vía contractual, salvo en los contratos de duración superior a cinco años.

Ante el incumplimiento de obligaciones, la parte que hubiere cumplido, podrá exigir el cumplimiento de sus obligaciones a la otra, o resolver el contrato, ya que el incumplimiento de obligaciones es causa de extinción del contrato.

En todo caso, el arrendamiento se extingue por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador y por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

Finalmente, queremos indicar que, en la legislación aplicable a las viviendas sometidas a protección pública (Viviendas de Protección Oficial, Precio Tasado e Integración Social), se prevé una serie de normas específicas relativas a precios máximos de renta, su actualización, costes que el arrendador puede repercutir al arrendatario, duración del contrato. Por razones de brevedad, no nos detendremos en su comentario, por lo que nos remitimos a la normativa citada al principio de este capítulo.

## **8.4. Sobre las normas de protección y defensa del derecho a una vivienda digna y adecuada.**

### **8.4.1. Normativa del Código Civil.**

Saneamiento por evicción (arts. 1475 y ss. del Código Civil):

- En caso de que el comprador se vea privado de la vivienda adquirida, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, tendrá derecho a exigir del vendedor el saneamiento por evicción. Para que ello sea posible es necesario, además, que el comprador haya notificado la demanda de evicción al vendedor dado que, si no le notificó, el vendedor no estará obligado al saneamiento.
- El comprador por medio del saneamiento por evicción tendrá derecho a exigir del vendedor: la resti-

tución del precio que tuviere la vivienda en el momento en que la perdió por evicción (ya sea mayor o menor que el de la venta), las costas del pleito que haya motivado la evicción y, en su caso, las del segundo juicio frente al vendedor, los gastos del contrato que fueron de cuenta del comprador más los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe.

- En el caso de que en el contrato, el comprador hubiera renunciado expresamente al saneamiento por evicción, si la evicción se produce, el vendedor sólo estará obligado a entregar el precio de la vivienda al tiempo de la evicción, salvo que el comprador hubiera renunciado conociendo los riesgos de la evicción y sometiéndose, por tanto, a sus consecuencias.

Saneamiento por gravámenes ocultos (art. 1483 del CC.):

- En el caso de que la vivienda adquirida estuviera gravada, sin mencionarlo en la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal naturaleza que se presume que el comprador de haberlo conocido no la habría adquirido, podrá pedir la resolución del contrato a no ser que prefiera la indemnización correspondiente.
- El plazo de que dispone el comprador para pedir bien la resolución, bien la indemnización, es de un año desde que se otorgó la escritura. Transcurrido este plazo, sólo podrá reclamar la indemnización dentro de un periodo de tiempo igual a contar desde que haya descubierto la carga o servidumbre.

Saneamiento por vicios ocultos (arts. 1485 y ss. del CC.):

- El vendedor de la vivienda está obligado al saneamiento por los vicios o defectos ocultos que ésta pueda tener, que la hagan impropia para el uso al que se destina, o que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o hubiera paga-

do menos precio por ella; lo que supone un deficiente cumplimiento del contrato de compraventa por parte del vendedor.

- En este caso, el comprador deberá ejercitar la acción correspondiente en el plazo de seis meses, a contar desde la entrega de la vivienda.
- Asimismo, el comprador podrá optar entre la reducción proporcional del precio de la vivienda o la resolución del contrato. En el supuesto de que los vicios o defectos de la vivienda fueren conocidos por el vendedor, y el comprador optara por la resolución del contrato, cabrá indemnización de daños y perjuicios.
- La vía para reclamar en estos casos es la judicial ante los Tribunales de justicia ordinarios.

Responsabilidad contractual (arts. 1091, 1101 y 1258 del CC.):

- Es la responsabilidad derivada de los principios generales que regulan el supuesto de incumplimiento del contrato.
- En los casos en que la vivienda presente vicios o defectos de construcción que se puedan considerar y calificar como un cumplimiento defectuoso del contrato, se puede exigir que se subsanen los mismos, llevándose a cabo las reparaciones oportunas, o lo que es igual, el cumplimiento de las obligaciones contractuales sin coste alguno para el comprador.
- Cuando los vicios o defectos de construcción sean de tal magnitud que dé lugar a que se consideren como incumplimiento contractual, el comprador, por vía judicial ante los Tribunales ordinarios, puede solicitar la resolución del contrato, con indemnización de daños y perjuicios.
- El plazo de prescripción para el ejercicio de la acción de responsabilidad contractual será de 15 años.

## 8.4.2. Normativa de la Ley de Ordenación de la Edificación

En esta Ley se trata de la responsabilidad civil, sin perjuicio de lo que acabamos de decir sobre las responsabilidades contractuales. Así, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos en el caso de que sean objeto de división, de los daños materiales ocasionados en el edificio en los plazos que se indican, desde la recepción de la obra, sin reservas, o desde la subsanación de éstas:

- Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio, por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales.
- Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- La constructora responde también de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

La responsabilidad civil será exigible de forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas, de las que se debe responder (por ejemplo, subcontratas, etc.). No obstante, en determinados supuestos, se prevé la responsabilidad solidaria, salvo que los daños fueran debidos a caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por la propia persona perjudicada por el daño.

Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en la Ley de Ordenación de la Edificación, por daños materiales dimanantes de vicios o defectos de construcción, prescribe a los dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones para pedir responsabilidades por incumplimiento del contrato,

siendo la vía de impugnación, la de la jurisdicción civil ordinaria.

Es obligatoria la suscripción de un seguro de daños materiales o seguro de caución para garantizar el resarcimiento de los daños causados por vicios y defectos de construcción en los supuestos y para los plazos previstos en la Ley.

Asimismo, los incumplimientos en materia de Calidad de la Edificación y de requisitos para percibir cantidades a cuenta del precio de las viviendas, serán denunciables ante los organismos correspondientes de la Comunidad Autónoma y podrán dar lugar a la imposición de multas.

#### **8.4.3. La protección de la legislación de defensa del consumidor**

Los incumplimientos en cuanto a las obligaciones en materia de oferta, promoción y publicidad de viviendas, como actividad empresarial, tanto en régimen de compraventa como en el de arrendamiento, son infracciones en materia de defensa del consumidor, que pueden ser sancionados con multa. Para ello, hay que denunciarlos ante el organismo competente en materia de consumo de la Comunidad Foral de Navarra, que es el Servicio de Consumo dependiente del Departamento de Industria y Tecnología, Comercio y Trabajo.

La persona afectada puede dirigirse para obtener información a las Oficinas Municipales de Información al Consumidor (OMIC), o a las Asociaciones de Consumidores y Usuarios, además de a la ya mencionada Junta Arbitral de Consumo.

El procedimiento normal en materia de consumo es el siguiente:

- Las reclamaciones se tienen que realizar por escrito, sin formalidades legales y de manera que se pueda justificar que el destinatario de la misma la ha recibido. Normalmente se utiliza el modelo oficial de Hoja de Reclamaciones, o bien, carta con acuse de recibo, etc.
- Todas las promotoras que se dediquen empresarialmente a comercializar viviendas están obliga-

das a tener un libro de reclamaciones, pudiendo ser causa de infracción que carezcan del mismo.

- La entidad reclamada, deberá dar respuesta a la reclamación en el plazo de 10 días, pudiendo ocurrir que atienda lo que se reclama, con lo que se soluciona el problema; que conteste no atendiendo a la misma o, que ni siquiera conteste, lo cual también puede ser objeto de sanción administrativa.
- En caso de que no se conteste a la reclamación, no sea atendida, o sólo atendida parcialmente, el consumidor puede solicitar, o bien, la mediación de los organismos competentes en materia de consumo, esto es las OMIC y el Servicio de Consumo del Gobierno de Navarra, que tiene un carácter no coercitivo, o acudir a la Vía Arbitral de Consumo.
- Así, el sistema arbitral es una vía alternativa a la judicial, cuyo esquema de funcionamiento es privado y tiene por finalidad, resolver con carácter vinculante y ejecutivo para las partes, las quejas y reclamaciones presentadas, siendo los órganos decisorios los Colegios Arbitrales de Consumo. De esta vía de resolución de conflictos podemos destacar los siguientes aspectos:
  - Es un sistema gratuito, rápido y simple.
  - El sometimiento al sistema arbitral es voluntario para las partes, por lo que ha de ser aceptado por las mismas. En caso de negativa, el consumidor cuenta con la vía judicial.
  - Se considera una garantía para el consumidor que las empresas estén adheridas al Sistema Arbitral de Consumo.

#### **8.4.4. Especialidades en la legislación sobre Viviendas sujetas a Protección Pública.**

Pueden ser objeto de sanción administrativa una serie de conductas, tipificadas como faltas leves, graves o muy graves, que afectan o bien a la calidad de las



viviendas o bien a las posibilidades de acceso a esas viviendas de otros ciudadanos.

- Son consideradas faltas leves: no contar con libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas protegidas; no destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente en los plazos establecidos, cuando el retraso en la ocupación sea inferior a un año...
- Son consideradas faltas graves: no contratar los seguros obligatorios para viviendas protegidas; ejecutar las obras de construcción de viviendas protegidas de modo sustancialmente diferente al previsto en el proyecto aprobado; omitir los preceptivos controles de calidad en la construcción de las viviendas protegidas; vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad; percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en compraventas o arrendamientos de viviendas protegidas; no destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente en los plazos establecidos, cuando el retraso en la ocupación sea igual o superior a un año; desocupar sin causa justificada la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período igual o superior a seis meses...
- Son consideradas faltas muy graves: vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad, cuando de la vulneración se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad; falsear los datos exigidos para acceder a viviendas protegidas o para obtener ayudas públicas a la vivienda...

Las sanciones que llevan aparejadas estas infracciones consisten en multas cuyas cuantías están legalmente establecidas según la gravedad de la conducta, pudiéndose imponer como sanción accesoria la de inhabilitación del infractor, durante el plazo máximo de un año, en las infracciones graves, y de tres años en las muy graves, para participar en promociones de viviendas sobre

suelo público o en actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayudas públicas. En el caso en que el beneficio que resulte de la comisión de la infracción sea superior al importe de la multa, ésta será incrementada hasta alcanzar una cantidad que sea, como mínimo, equivalente al beneficio obtenido, y como máximo al duplo del mismo.

Si dentro de los cinco primeros años, a contar a partir de la calificación definitiva como VPO o VPT, aparecen vicios o defectos de construcción que hagan necesarias obras de reparación, se deben denunciar cuanto antes en el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra, para que, en su caso, se determine la realización de las mismas, por cuenta de la promotora. Asimismo, ello puede dar lugar, cuando sea procedente, a la instrucción de expediente sancionador al responsable de los vicios o defectos producidos, a través del siguiente procedimiento:

- El ciudadano denuncia la infracción o disfuncionalidad producida. La Administración, para el caso de que se trate de una deficiencia constructiva, puede realizar una invitación de obras para su subsanación en un plazo determinado.
- En el supuesto de que no sea atendida esa invitación a ejecutar las obras, o los hechos sean posteriormente constitutivos de infracción, se procede a incoar expediente sancionador con audiencia de las partes implicadas.
- Este expediente termina con una resolución del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra. Esta resolución es susceptible de recurso de alzada ante el titular del Departamento.

#### **8.4.5. La Ley de Arrendamientos.**

El inquilino de vivienda arrendada, en caso de incumplimiento por el propietario de su obligación de mantener la vivienda en perfecto estado de uso, realizando para ello las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, excepto las pequeñas reparaciones

debidas al desgaste por el uso ordinario, que corresponden al inquilino, puede pedir por vía judicial al arrendador, el cumplimiento de esta obligación o promover la resolución del contrato, con el resarcimiento de los daños ocasionados.

También podrá el inquilino resolver el contrato cuando el arrendador le perturbe de hecho o de derecho en la utilización de la vivienda.

De la misma forma, puede actuar cualquiera de las partes que hubiere cumplido sus obligaciones, respecto de los incumplimientos de otras obligaciones derivadas del contrato.

### **8.5. Recursos Administrativos y Judiciales**

(Ver, en este Manual, el Capítulo 3 del Volumen I sobre «Los Recursos frente a las Actuaciones Administrativas»).

Contra los actos y resoluciones administrativas dictadas por los órganos y autoridades de la Administración Local en esta materia, podrán interponerse los recursos administrativos de alzada o reposición. La información sobre el tipo de recurso que procede, así como el órgano ante al que hacerlo y el plazo de interposición, deberá ser suministrada a los ciudadanos por el propio órgano que hubiera dictado el acto o resolución.

Las resoluciones administrativas que ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridas en el ámbito judicial ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Sin perjuicio de la vía administrativa, cabe, lógicamente, el ejercicio de acciones judiciales en vía civil o penal, cuando las partes estimen que, con motivo del ejercicio o disfrute de su derecho a una vivienda digna y adecuada, se ha podido producir la vulneración de una norma de naturaleza jurídica civil o penal, cuyo conocimiento corresponderá a los Tribunales civiles o penales respectivamente.

### **8.6. Queja ante al Defensora del Pueblo de Navarra**

(Ver, en este Manual, el Capítulo 4 del Volumen I sobre «El Procedimiento de Queja ante la Defensora del Pueblo en Navarra»).

Con independencia de los recursos y reclamaciones administrativas que se puedan formular, se podrá presentar queja ante la Defensora del Pueblo de Navarra cuando se considere que la actuación de la Administración vulnera los derechos que les reconocen las normas y disposiciones jurídicas en vigor.

## **9. DIRECCIONES Y TELÉFONOS DE INTERÉS.**

### **DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO Y VIVIENDA**

#### **Servicio de Vivienda**

Avenida del Ejército nº2 – 31002 Pamplona.

Tfno.: Información de vivienda: 848-42 75 62

Cédulas de habitabilidad: 848-42 75 70

Viviendas de Protección Oficial: 848- 42 75 80

Fax: 848-42 76 30

Página web: [www.cfnavarra.es](http://www.cfnavarra.es)

### **OFICINAS DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS**

#### **Burlada**

C/ Joaquín Azcárate nº 6, Planta baja

31600 Burlada

Tfno.: 948-13 02 33 – Fax: 948-14 03 85

#### **Estella**

C/ Fray Diego, nº 3

31200 Estella

Tfno.: 948-55 22 50 – Fax: 948- 55 21 03

Página web: [montejurra.com](http://montejurra.com)

Correo electrónico: [orve@orveestella.com](mailto:orve@orveestella.com)

#### **Lacunza**

C/ Uriz, nº 38

31830 Lacunza

Tfno.: 948- 46 48 67- Fax: 948 46 48 53

Correo electrónico: [sakana@animsa.es](mailto:sakana@animsa.es)

#### **Leitza**

C/ Elbarre, n 1

31880 Leitza

Tfno.: 948-51 00 09 – Fax: 948-51 08 16

### **Pamplona**

C/ Eslava 1bis, bajo

31001 Pamplona

Tfno.: 948-22 49 67 – Fax: 948-22 21 69

Correo electrónico: e.azanza@ayto-pamplona.es

### **Tafalla**

Paseo Padre Calatayud nº 1, 1º

31300 Tafalla

Tfno.: 948-75 50 34 – Fax: 948-70 40 80

### **Tudela**

Plaza de los Fueros nº 7 (Casa del Reloj), 2º

31500 Tudela

Tfno.: 948-82 56 41 – Fax: 948-82 64 92

### **Asociación de Constructores Promotores de Navarra**

C/ Bergamín 51, Bajo

31004 Pamplona

Tfno.: 948-29 08 28 – Fax: 948-29 14 49

Correo electrónico: acpnavarra@masbytes.es

## **VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL: ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO QUE TIENEN FIRMADO CONVENIO CON EL GOBIERNO DE NAVARRA**

### **Caritas Diocesana-Pamplona**

C/ San Antón nº 8, 1º Izquierda

31001 Pamplona

Tfno: 948-22 59 09 – Fax: 948-22 63 75

Página web: [www.caritaspamplona.org](http://www.caritaspamplona.org)

Correo electrónico: correo@caritaspamplona.org

### **Cáritas Diocesana-Tudela**

C/ Gayarre nº 6

31500 Tudela

Tfno: 948-82 68 56 – Fax: 948-40 26 31

### **Asociación de Gitanos de Navarra de La Majarí**

C/ La Merced nº 18, Bajo

31001 Pamplona

Tfno: 948-22 41 55 – Fax: 948- 211 858

**Asociación Traperos de Emaus**

Carretera de Guipúzcoa, km. 12  
31892 Sarasa (Navarra)  
Tfno: 948-30 28 88- Fax: 948- 30 29 18  
Página web: [www.emaus-navarra.com](http://www.emaus-navarra.com)  
Correo electrónico: [admon@emaus-navarra.com](mailto:admon@emaus-navarra.com)

**ANAFE-CITE (CCOO)**

C/ Marcelo Celayeta nº 75, A 3ª-2º  
31014 Pamplona  
Tfno: 948-13 60 78 – Fax: 948-13 60 79  
Correo electrónico: [anafe-cite-na@navarra.ccoo.es](mailto:anafe-cite-na@navarra.ccoo.es)

**Fundación Santa Lucía- ADSIS**

Loma de Santa Lucía s/n  
31013 Pamplona  
Tfno: 948-30 26 37 – Fax: 948- 30 26 27  
Correo electrónico: [fundacionsantalucia@adsis.org](mailto:fundacionsantalucia@adsis.org)

**Asociación Andrea**

C/ Marcos Goñi s/n  
31015 Pamplona  
Tfno: 948-13 33 10; 948-13 35 11.

**DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y TECNOLOGÍA,  
COMERCIO Y TRABAJO****SECCION DE CONSUMO**

Parque Tomás Caballero 1, 6º  
31005 Pamplona  
Tfno.: 848-42 77 39; Fax: 848-42 35 87  
Correo electrónico: [seccion.consumo@cfnavarra.es](mailto:seccion.consumo@cfnavarra.es)

**JUNTA ARBITRAL DE CONSUMO**

Parque Tomás Caballero 1  
31005 Pamplona  
Tfno.: 848-42 77 58; 848-42 77 60 - Fax: 848-42 35 87  
Correo electrónico: [junta.arbitral.consumo@cfnavarra.es](mailto:junta.arbitral.consumo@cfnavarra.es)

**Oficinas Municipales de Información al Consumidor**

**(Ver Capítulo 2 del Volumen III de este Manual)**

**En los Ayuntamientos de:** Alsasua, Andosilla, Aoiz, Arguedas, Azagra, Baztán, Berrioplano, Berriozar, Burlada, Cabanillas, Cadreita, Caparoso, Cendea de Olza, Cintruénigo, Corella, Estella, Irurtzun, Leitza, Milagro, Miranda de Arga, Murchante, Noain (Valle de Elorz), Orcoyen, Peralta, Ribaforada, San Adrián, Tudela, Valtierra, Valle de Egües, Villafranca.

## **ASOCIACIONES DE CONSUMIDORES Y USUARIOS**

### **Asociación de Consumidores de Navarra Irache**

#### **Oficinas en Pamplona**

C/ Navas de Tolosa nº 19, 1ºD

31002 Pamplona

Tfno: 948-17 70 00 – Fax: 948-17 79 99

#### **Oficinas en Tudela**

C/ Gaztambide nº 15, 4º

31500 Tudela

Tfno: 948-41 04 00 – Fax: 948-41 04 00

#### **Oficinas en Estella**

Plaza Santiago nº 43, 1º

31200 Estella

Tfno: 948-54 66 68

### **Asociación de Amas de Casa y Consumo Familiar**

#### **Santa María La Real**

C/ Estafeta nº 23

3100 Pamplona

Tfno.: 948-22 53 39; 948-22 63 12

## **COLEGIOS DE ABOGADOS DE PAMPLONA**

Avenida del Ejército nº 2,10º

31002 Pamplona

Tfno: 948-22 14 75; Fax: 948-20 62 87

Correo electrónico:

colegioabogadospamplona@micap.es

## **DEFENSORA DEL PUEBLO DE NAVARRA**

C/ Emilio Arrieta nº 12

31002 Pamplona

Tfno.: 948-20 35 71 - Fax: 948-20 35 49

Página web: [www.defensora-navarra.com](http://www.defensora-navarra.com)

Correo electrónico: [info@defensora-navarra.com](mailto:info@defensora-navarra.com)







Defensora  
del  
Pueblo  
de  
Navarra

Emilio  
Arrieta  
12

31002  
Pamplona  
(Navarra)

Tel.:  
948  
20 35 71

Fax:  
948  
20 35 49

Email:  
[info@defensora-navarra.com](mailto:info@defensora-navarra.com)

[http://  
www.defensora-navarra.com](http://www.defensora-navarra.com)









Defensora  
del Pueblo  
Ararteko  
Navarra\*Hafarroa



Universidad de Navarra