

7. Nuevos desarrollos normativos en materia de vivienda en Navarra

Martín M.^a Razquin Lizarraga
*Profesor titular de Derecho Administrativo
de la Universidad Pública de Navarra*

1. Introducción.
2. Precisiones previas.
 - 2.1. Régimen foral. 2.2. Los problemas de la vivienda.
3. Planteamientos normativos ante los problemas de la vivienda.
 - 3.1. La legislación urbanística. 3.2. La normativa fiscal.
4. La nueva Ley foral de vivienda.
 - 4.1. Tipología de viviendas de protección pública. 4.2. El alcance de la protección pública. 4.3. Requisitos de acceso a las viviendas protegidas. 4.4. El control y la lucha contra el fraude en materia de vivienda protegida.
5. Reflexión final.

1. Introducción

Ante todo, para intentar ajustarme perfectamente al tiempo, quiero comenzar agradeciendo sinceramente la invitación que se me hace para estar esta mañana en Barcelona. Agradezco a la Universidad de Barcelona, fundamentalmente a Juli Ponce, su invitación.

Asimismo quiero advertir, antes de iniciar la exposición relativa a Navarra, que no tengo ninguna responsabilidad política ni administrativa en la comunidad foral, sino que simplemente soy profesor titular de Derecho administrativo de la Universidad Pública de Navarra, habiendo dejado hace tiempo de lado la faceta de prestación de servicios en las instituciones legislativas o ejecutivas, aunque he colaborado y he dirigido el equipo que realizó la nueva Ley foral de ordenación del territorio y urbanismo de Navarra, del año 2002. Ello supone que mi intervención va a centrarse, por tanto, en la vertiente estrictamente jurídica, en especial, en el análisis de las novedades que en estos últimos años, fundamentalmente en estos dos últimos años, se han producido en Navarra en materia de vivienda.

2. Precisiones previas

Procede, en primer término, efectuar dos precisiones previas en relación con la vivienda en Navarra.

2.1. Régimen foral

La primera de ellas radica en que Navarra es una comunidad foral con un régimen jurídico singular, aspecto que es de todos conocido, y ese régimen jurídico singular tiene una pieza sustancial que es el sistema de convenio económico, que supone un modo de financiación singular de la comunidad foral. Este sistema foral de financiación tiene una incidencia sustancial en materia de vivienda por cuanto que Navarra está fuera del eje de la intervención que en esta materia tiene el Ministerio de Vivienda. Navarra, ya desde el año 1992, ha ido labrando su propio camino, dado que desde dicha fecha ya no se celebró ningún convenio con el Estado en esta materia de vivienda. Por tanto, Navarra ha seguido su línea y ha creado su propio sistema de vivienda, configurando lo que cabe calificar como una regulación propia completamente diferente de la del Estado.

Esta política pública propia de vivienda se desarrolla en tres perspectivas, que ahora ya pueden anunciarse sin perjuicio de su posterior análisis más detallado. En primer lugar, Navarra cuenta con una reciente ley en materia urbanística, la Ley foral 35/2002, de 20 de diciembre; en materia de vivienda se ha aprobado este mismo año una ley específica, que es la Ley foral de vivienda (Ley foral 8/2004, de 24 de junio); y en materia fiscal Navarra tiene autonomía tributaria, lo que le permite

regular sus tributos a través de las leyes forales correspondientes a cada uno de los diferentes impuestos.

Ejemplo de lo que aquí se afirma puede verse si se consulta la página web del Ministerio de Vivienda, donde puede verse que aparecen todas las promociones públicas de las comunidades autónomas, excepto las de Navarra y el País Vasco. Su exclusión está motivada porque están fuera del sistema general.

2.2. Los problemas de la vivienda

La segunda precisión previa responde al intento de responder a la pregunta de dónde nos encontramos en materia de vivienda, es decir, a qué problemas nos enfrentamos. En definitiva, a mi juicio, nos encontramos con un único problema: el gran aumento del precio de la vivienda, unido al cual se halla el de la escasez de construcción de vivienda protegida, con la consecuencia de las dificultades o enormes esfuerzos de los ciudadanos para disfrutar de una vivienda.

Es un hecho fácil de constatar que el problema principal en materia de vivienda es la construcción de las viviendas protegidas. Cualquier persona puede comprobar si realiza un viaje por la península, asimismo yo lo compruebo todos los días en la comunidad foral, que al pasar por un lugar por el que no había estado hacía pocas fechas, aparecen grúas y nuevas urbanizaciones y viviendas. Se constata que estamos rodeados de grúas, lo que significa que cada año se está construyendo un número significativamente superior de viviendas. Reparando en Navarra, los datos que ofrece el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra son elocuentes: el año 2002 fue el año de mayor construcción de viviendas en Navarra, si se compara con años anteriores, y, sin embargo, fue también uno de los años en que se ha construido un menor número de viviendas protegidas.

Es preciso, entonces, interrogarse sobre el porqué no se construyen viviendas protegidas. Se ha apuntado, como primera razón o causa de esta escasez de vivienda protegida, la falta de suelo. A mi juicio, esta causa debe ser matizada, puesto que no hay falta de suelo destinado a la construcción de viviendas, ya que los planes urbanísticos tienen previsiones de suelo a urbanizar y edificar en cantidad suficiente para varios años. En cambio, lo que sí falta es suelo urbanizado para la construcción, dado que desde la planificación hasta la urbanización y posterior edificación el proceso suele ser largo, lo que supone que las medidas planificadoras a veces se desarrollan en otros ciclos económicos o en circunstancias diferentes a las inicialmente previstas. Incluso, convendría hacer una última matización en el sentido de que, especialmente, falta suelo urbanizado para la construcción de viviendas protegidas y las previsiones de la

construcción de éstas se hacen realidad transcurridos muchos años.

La segunda causa que se aduce para explicar el escaso número de viviendas protegidas construidas es la falta de interés de la promoción privada, fundamentalmente porque la promoción privada (como así suelen manifestar sus representantes –asociaciones de promotores y constructores– en las reuniones que se celebran con ellos) carece de interés puesto que, a su juicio, no es rentable económicamente construir vivienda protegida. Principalmente, el fondo de esta causa se encuentra en que se achaca que los módulos están totalmente desfásados y que, en consecuencia, al promotor no le interesa construir vivienda protegida porque más o menos, en un lenguaje muy breve, dice que pierde dinero.

En tercer lugar, la actuación de los poderes públicos ha sido una actuación en muchos casos bastante reducida y condicionada. Refiriéndome a Navarra, cabe observar que, hasta hace muy pocas fechas, prácticamente hasta el año 2002, no se ha constituido en Navarra, aunque sí que existe una empresa pública que ha promovido viviendas protegidas (VINSA), el Banco Foral de Suelo Público, como medida de promoción de la construcción de vivienda protegida. Además, siempre está presente y se halla detrás de las actuaciones en el ámbito del urbanismo la cuestión de la financiación municipal, dado que suele verse en el urbanismo una fuente adicional de ingresos para nutrir las depauperadas arcas municipales.

Una causa añadida que, al menos, aparece en Navarra de forma relevante, es la propia reducción del parque de viviendas protegidas, que se produce por medio del instrumento de la descalificación voluntaria, la descalificación anticipada, que sustrae viviendas del ámbito de las viviendas protegidas para pasarlas al mercado “libre”.

No puede olvidarse tampoco el gran número de viviendas desocupadas. Por ejemplo, en Navarra la cifra que suele manejarse señala que su número asciende a treinta mil viviendas desocupadas. Sí que es cierto que en la normativa propia de Navarra se contempla a nivel municipal (Ley foral de las haciendas locales de Navarra) el impuesto sobre viviendas desocupadas, que sin embargo no se ha aplicado nunca.

Finalmente, ya dentro de la vivienda protegida, se plantea otro importante problema que aparece cuando ya por fin se han hecho unas pocas viviendas protegidas, y que consiste en que la adjudicación de esas viviendas protegidas se hace caso por caso en función de diferentes parámetros para cada promoción. Ello provoca que una misma persona queda en el baremo de una promoción en una posición y en otra completamente diferente en otra promoción. Ello obedece a la inexistencia de unos criterios unificados en relación con las peticiones de los solicitantes en orden a determinar su posición para acceder a una vivienda protegida.

3. Planteamientos normativos ante los problemas de la vivienda

Es hora ya de preguntarse qué soluciones se están dando ante los problemas de la vivienda. En el marco de mi intervención, ¿qué soluciones jurídicas se está intentando dar a estos problemas desde la legislación foral de Navarra? Las soluciones han venido desde el campo del urbanismo, desde la normativa fiscal y, sobre todo, muy recientemente, desde la regulación directa de la protección de la vivienda.

3.1. La legislación urbanística

La primera vía que cabe mencionar se encuentra en la modificación de la Ley urbanística, la aprobación de una nueva Ley urbanística que sustituye a la legislación anterior de 1994, que es la Ley foral 35/2002, de 20 de diciembre, de ordenación del territorio y urbanismo.

Esta nueva ley foral de 2002 ya en su exposición de motivos señala que uno de los problemas esenciales también del urbanismo es dar solución al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada que tienen los ciudadanos.

En su regulación de los instrumentos de ordenación territorial, se contempla la posibilidad de que a través de ellos el Gobierno de Navarra pueda prever áreas o actuaciones residenciales. Se trata de una vía ya explorada y utilizada por el Gobierno de Navarra con anterioridad. Ahora se prevé que los planes directores de acción territorial o los planes sectoriales de incidencia supramunicipal contengan este tipo de actuaciones, que pueden ser calificadas como macroactuaciones, en el intento de realizar la construcción de viviendas y, sobre todo, de viviendas protegidas.

Las disposiciones más importantes de esta Ley foral urbanística en relación con la vivienda se condensan en los dos siguientes aspectos: primero, en las reservas de suelo para la construcción de vivienda protegida, y, segundo, en la intervención pública en el mercado del suelo, es decir, los patrimonios públicos de suelo.

En relación con la reserva de suelo para viviendas protegidas regulada en el artículo 52 de la Ley foral 35/2002, debe advertirse que dicho precepto ha sido ampliado y complementado por una disposición adicional de la nueva Ley foral de vivienda de 2004. El mencionado artículo 52 prevé nada más y nada menos que una reserva del cincuenta por ciento de la nueva capacidad residencial que se debe destinar a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, es decir, cincuenta por ciento de reserva que en la última modificación tiene que ser obligatoriamente el veinticinco por ciento para viviendas de VPO, y el otro veinticinco por ciento para el resto de clases de vivienda protegida. Además de esta reserva, también hay otras dos medidas que considero que son

importantes. En primer lugar, las cesiones obligatorias que reciben los municipios, el famoso diez por ciento del aprovechamiento, se configura directamente como patrimonio municipal del suelo. Y en segundo lugar, se obliga a que el planeamiento disponga otra cesión obligatoria que es la cesión de diez metros cuadrados por cada cien metros cuadrados construidos de uso residencial con carácter supramunicipal para viviendas de protección pública. Este diez por ciento se integra directamente en el Banco Foral de Suelo Público que corresponde a la actuación del Gobierno de Navarra.

El título VI de la Ley foral urbanística se refiere al mercado del suelo, donde configura y regula tanto el patrimonio municipal del suelo como el Banco Foral de Suelo Público. Sin embargo, dado que en esta jornada va a exponerse con una intervención específica el régimen de los patrimonios públicos de suelo, dejo de lado esta cuestión.

3.2. La normativa fiscal

No puede olvidarse la normativa fiscal, puesto que Navarra tiene su propia regulación tributaria en relación con la vivienda, especialmente respecto de la adquisición o alquiler de vivienda, en razón de su sistema peculiar de convenio económico.

Así, en la normativa foral sobre el IRPF, se contempla la deducción en cuota del quince por ciento con un máximo anual, aunque esta deducción varía de porcentaje en razón también del nivel de familia, y si es familia numerosa incluso se puede llegar hasta el treinta por ciento. Asimismo, se regula la deducción por alquiler, con una serie de requisitos. En el impuesto de sociedades, se establecen unas deducciones específicas para las empresas promotoras de vivienda en alquiler.

4. La nueva Ley foral de vivienda

Evidentemente, el elemento esencial y específico de la regulación de la vivienda en Navarra se encuentra en la reciente Ley foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública de la vivienda en Navarra. Se trata de una ley de vivienda, pero también ha efectuado alguna interrelación con el urbanismo, tal como se ha expuesto más arriba, mediante la modificación de algunos preceptos de la Ley foral de ordenación del territorio y urbanismo.

En primer término, es preciso proceder a un examen o valoración global de la Ley foral de vivienda. Para esta aproximación cabe destacar cuatro ideas básicas de la nueva ley foral:

1.^a La primera de ellas es la potenciación de las viviendas de protección pública. Por eso esta ley foral reforma la legislación urbanística, la tipología de las viviendas protegidas e, incluso, recoge un compromiso legal de que el Gobierno de Navarra (así lo dice de forma textual

la ley foral) se compromete a promover y garantizar la construcción de trece mil viviendas de protección pública en el próximo cuatrienio, es decir, es un mandato de la ley que establece ese compromiso del Gobierno.

2.^a Como segunda idea básica puede expresarse la potenciación o apertura del alquiler de viviendas. Se pretende que el alquiler sea un sistema de acceso a la vivienda que se halle en una cierta igualdad con la adquisición de vivienda, es decir, que el alquiler constituya una alternativa real a la adquisición de vivienda de propiedad.

3.^a La propia ley foral (y sus responsables políticos) han afirmado que el aspecto más novedoso de la misma radica en la fijación de un baremo único para la adjudicación de viviendas.

4.^a La Ley foral de vivienda articula una serie de medidas muy importantes, muy diversas, en lo que la propia ley denomina como la lucha contra el fraude en materia de viviendas protegidas.

Expuestas las ideas principales de la nueva Ley foral de vivienda, procede de forma resumida y sistemática, analizar el contenido de dicha ley foral, bajo la perspectiva de referirse solamente a los aspectos más importantes y, a mi juicio, más novedosos que pueden incidir dentro de lo que podría calificarse como divergencia con la legislación estatal o con otras leyes autonómicas de vivienda. Estos aspectos son los siguientes.

4.1. Tipología de viviendas de protección pública

En primer lugar, la ley foral modifica la tipología de las viviendas de protección pública. Aparecen ahora cuatro tipos de viviendas de protección pública:

- Las viviendas de VPO de régimen general.
- Las viviendas de VPO de régimen especial.
- Las viviendas de precio tasado.
- Las viviendas de precio pactado.

Esta nueva tipología responde a la intención del legislador de crear cuatro tipos de vivienda en una estructura escalonada, que tiene íntima relación con las posibilidades de los ciudadanos para acceder a este tipo de viviendas, es decir, cada tipo de vivienda va a tener relación con las rentas de los ciudadanos que pueden acceder a cada uno de los cuatro tipos de vivienda protegida en función de sus ingresos económicos. Esta reforma obedece a la situación existente en Navarra de que muchos ciudadanos quedaban fuera del mercado de vivienda protegida no sólo por su propia marginalidad (incapacidad de afrontar la compra de cualquier tipo de vivienda, como apuntó el *conseller* en su intervención), sino también porque resultaba que tenían un nivel de ingresos que superaba el exigido para las viviendas protegidas. Es el caso de personas que han terminado su carrera, comenzaban a trabajar y gozaban de un nivel de

ingresos que no les permitía, dada su cuantía (que superaba las fijadas para acceder a cualquier tipo de vivienda protegida), optar a una vivienda de protección pública, pero tampoco se hallaban en condiciones (dado su nivel de ingresos y su reducido tiempo de trabajo laboral) de optar al mercado libre porque los precios hacen imposible la adquisición de una vivienda. De ahí que estas cuatro clases, esta tipología cuádruple de las viviendas protegidas, esté prevista como fórmula para abrir el abanico de acceso de los ciudadanos a una vivienda protegida.

La tipología de viviendas influye en aspectos muy importantes, ya he señalado uno, que es el sistema de acceso en función de la renta. Otro es la propia extensión de la vivienda, es decir, la extensión de la vivienda varía en función de que sea vivienda de protección oficial o de precio tasado o de precio pactado. Un tercer elemento, seguramente el más importante, es el coste de adquisición de la vivienda. El coste de la vivienda es una de las cuestiones fundamentales y viene diferenciado desde la repercusión del suelo, puesto que la repercusión del suelo en las viviendas de VPO y en las viviendas de precio tasado o de precio pactado es diferente (17,5% en las viviendas de VPO, 20% en las viviendas de precio tasado, y 21,5% en las de precio pactado). Es evidente que esto va a influir en el precio final de la vivienda, en razón de que el coeficiente multiplicador del módulo es diferente para cada tipo de viviendas. En Navarra ha preocupado de forma especial la cuestión relativa al módulo de las viviendas protegidas, que ha dado incluso lugar a diversas intervenciones parlamentarias a lo largo de estos últimos años, en orden a solventar las dificultades expresadas por los promotores de viviendas protegidas en el sentido de que con la cuantía de los módulos establecidos era prácticamente imposible construir viviendas protegidas. Por ello, fruto de esta preocupación, en Navarra se ha hecho una actualización muy importante de los módulos, incluso, los módulos para el año 2004 vienen fijados en la disposición transitoria octava de la Ley foral de vivienda (931 euros por metro cuadrado útil el módulo ponderado y 890,91 euros el módulo sin ponderar). Hay que advertir la importante novedad producida en la fijación del módulo en los últimos años (así la Ley foral de 2002, de actualización del módulo), en el sentido de intentar que su actualización sea anual y se efectúe con arreglo a unos criterios objetivos técnicos que atendieran a los costes de mercado, quedando fuera, en la medida de lo posible, del debate político e incluso del debate propio de los agentes económicos y sociales. Por tanto, se da entrada para la fijación de estos criterios a la Cámara de Comptos (el Tribunal de Cuentas propio de Navarra) que realiza un informe anual sobre el módulo (así puede verse su último informe de 2004 sobre adecuación de módulo de vivienda de protección oficial a los costes reales). En función del informe de la Cámara de

Comptos se va fijando anualmente el importe del módulo, de modo que con dicha cuantía se entiende que puede haber ya un beneficio empresarial y, por tanto, deshacer el argumento de que no se construyen viviendas protegidas ante la falta de incentivo económico para los promotores.

4.2. El alcance de la protección pública

El segundo bloque de materias se refiere a los aspectos a los que alcanza la protección que ofrece la nueva Ley foral de vivienda. Ésta protege la promoción, la adquisición de vivienda, el alquiler con dos figuras muy importantes, el arrendamiento con opción de compra y los programas especiales para la juventud, y también la rehabilitación de viviendas. El contenido de la protección se concreta tanto en las ayudas que se conceden como en los beneficios fiscales, intentando que las ayudas se acerquen a la realidad actual del problema de acceso a la vivienda y del esfuerzo que los ciudadanos tienen que hacer en ese acceso a la vivienda. La situación social ha cambiado de forma notable: los préstamos que, hasta hace pocas fechas, pedían los ciudadanos para la adquisición de la vivienda podían tener una duración de dieciocho o veinte años, pero ahora se ha incrementado de una forma importante el plazo de tiempo, que es bastante superior. La Ley foral de vivienda ha tenido que tener en cuenta este cambio social y económico, y así en su artículo 12, sobre concesión de préstamos, la subsidiación de los mismos se contempla para unos plazos muy superiores a la legislación anterior, para acomodarse a esas modificaciones tan sustanciales producidas en los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios que se solicitan para adquirir viviendas protegidas.

4.3. Requisitos de acceso a las viviendas protegidas

Ya se ha adelantado que una de las ideas o cuestiones más importantes de la Ley foral de vivienda es la de establecer cuáles son los requisitos de acceso a la vivienda de los ciudadanos y, en relación con la regulación de este acceso, el intento de establecer un baremo único para todas las promociones públicas o privadas de viviendas protegidas. En primer lugar, se establecen unos requisitos generales para el acceso a la vivienda protegida que son más o menos los comunes de cualquier política de vivienda (que se destine a residencia habitual, que no se posea otra vivienda, etc.). Después se contemplan unos requisitos específicos para cada tipo de vivienda protegida en función de los ingresos familiares ponderados de cada persona que desee acceder a una vivienda protegida: tener ingresos inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional para las viviendas de protección oficial de régimen especial,

inferiores a 5,5 veces para las viviendas de protección oficial de régimen general, o inferiores a 7,5 veces para las viviendas de precio tasado y las de precio pactado.

Y una vez que se cuenta con el producto final, la vivienda protegida, la Ley foral de vivienda establece un sistema de reparto o de adjudicación de esas viviendas protegidas entre los ciudadanos que solicitan, que quieren optar a esas viviendas. El sistema de adjudicación se divide en tres fases u operaciones. En primer lugar, del total de viviendas protegidas a adjudicar se establecen una serie de reservas a favor de determinados colectivos: personas minusválidas en función de discapacidad motriz grave, familias numerosas, víctimas del terrorismo, personas víctimas de violencia de género, personas afectadas por realojos urbanísticos, etc. Estas personas tendrán unas viviendas de reparto cuya adjudicación está reservada a ellas, viviendas que se separan del total inicial. El resto de viviendas se adjudicarán a todas las personas que están empadronadas en cualquier municipio de Navarra. Aparece aquí un problema cual es la presencia de los intereses municipales, en el sentido de dar una cierta intervención en este proceso de adjudicación de viviendas a los municipios. A este fin, se permite que los municipios puedan reservar, en favor de los empadronados en el propio municipio, viviendas protegidas, siempre que esas viviendas se realicen sobre la cesión o sobre los terrenos o parcelas correspondientes a la cesión al municipio del aprovechamiento urbanístico.

Efectuada esta primera operación de qué número de viviendas corresponde a cada reserva, y las que corresponden al resto, a continuación la Ley foral de vivienda abre una segunda fase que hace referencia a los tramos de renta en los que se va a distribuir cada una de las reservas: según los tramos de renta corresponderán a cada tramo de renta tal número de viviendas.

Seguidamente, se inicia una tercera operación. Determinadas las reservas y las viviendas que corresponden a cada tramo de renta, se procede a la valoración concreta de los méritos alegados por cada uno de los interesados. Se trata de puntuar cada una de las solicitudes presentadas por los ciudadanos en petición de adjudicación de una vivienda de protección pública. El artículo 22 establece con carácter general un baremo obligatorio aplicable a todas las promociones de vivienda protegida, promociones públicas y promociones privadas. No obstante, se trata de un baremo para la adquisición de viviendas, no para el alquiler, puesto que esta última materia se deja al desarrollo reglamentario. Los criterios del baremo único puntúan los siguientes aspectos: la necesidad de vivienda (55 puntos), la presencia de personas minusválidas (5 puntos si hay una persona y 10 si son dos o más), la titularidad de cuenta de ahorro-vivienda (6 puntos, que pueden llegar hasta 15 en función de los años de antigüedad de la cuenta), la antigüedad en el empadronamiento en uno o varios

municipios de Navarra (10 puntos si es superior a cuatro años y 20 puntos si es superior a siete años), la condición de ser solicitantes de edad inferior a treinta y cinco años o superior a sesenta y cinco años (5 puntos) y la condición de cabeza de familia monoparental con uno o varios hijos (10 puntos).

También la Ley foral de vivienda obliga a crear instrumentos de unificación y de información en materia de vivienda, en relación con lo que podría denominarse el parque público y el parque privado de viviendas protegidas. A tal fin, se regula la creación de un censo en el cual tiene que estar toda la demanda de vivienda protegida, todas las promociones, los plazos de solicitud, las informaciones sobre baremos. Sobre todo, lo más importante es que esta información debe estar en todo momento publicitada para que todos los ciudadanos, todas las personas interesadas, puedan acceder a una información centralizada y ordenada sobre las viviendas de protección pública.

4.4. El control y la lucha contra el fraude en materia de vivienda protegida

El último aspecto que cabe destacar en este rápido análisis de la Ley foral de vivienda es el relativo al control y la prevención del fraude. Una de las cuestiones que se planteaba en Navarra es la reducción del parque de viviendas protegidas. Existen datos oficiales según los cuales en algún año el número de descalificaciones de viviendas protegidas ha supuesto un tercio del número de viviendas protegidas construidas ese año. Se trataba, en consecuencia, de cerrar esa vía de escape de la vivienda protegida que, además, luego incidía normalmente en el mercado de vivienda por la aparición de más vivienda libre con el consiguiente encarecimiento del precio. La Ley foral de vivienda no ha optado por establecer una duración indefinida de la calificación, sino que se ha fijado un plazo de treinta años en los casos de adquisición que se reduce en los supuestos de alquiler. Ese plazo de treinta años supone en la práctica una prohibición casi absoluta de descalificación anticipada, puesto que ahora el plazo de calificación y de duración del régimen de protección pública se elevan a treinta años. Hay que advertir que la prohibición de descalificación anticipada no supone la imposibilidad de proceder a la venta de las viviendas protegidas, aunque eso sí deban ser vendidas a los precios oficiales, convenientemente fijados y actualizados como tales viviendas de protección pública, que evidentemente son precios inferiores (muy inferiores) a los de la vivienda libre. Además, se establece un procedimiento de reingreso de la vivienda protegida en manos públicas, por medio de la obligación de comunicación de todas estas transmisiones al Gobierno de Navarra, para que por parte del Departamento de Vivienda puedan ejercitarse los dere-

chos de tanteo y de retracto, lo que supone que las viviendas siguen sujetas al régimen de vivienda protegida. La Ley foral de vivienda, en sus artículos 30 y 32, regula con mucho detalle el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto en función de esa adquisición y esa permanencia de las viviendas dentro del sistema de vivienda protegida.

5. Reflexión final

Para concluir, cabe destacar un aspecto muy importante y que no se encuentra dentro de la regulación propia de la Ley foral de vivienda y que hace referencia a lo que ocurre en la práctica diaria en estos momentos en materia de vivienda. El problema para la construcción de vivienda protegida se sustenta en tres ejes: por un lado, la actuación pública, y dentro de la actuación pública hay que resaltar la actuación de la Administración autonómica, en ese caso, del Gobierno de Navarra; por otro, la actuación de los ayuntamientos; y, en tercer lugar, la participación del sector, de los promotores y constructores, cuya intervención es también tan necesaria en la construcción de viviendas protegidas.

Dentro del sector público parece que las cosas se están últimamente moviendo bastante dentro de la Comunidad Foral de Navarra. Así en lo que respecta a Pamplona y la comarca de Pamplona, donde vive la mayor parte de la población de Navarra, se ha constituido entre el Gobierno de Navarra y los ayuntamientos de la comarca de Pamplona una mesa del suelo que persigue una coordinación de actuaciones y un fomento de la vivienda protegida. En estos días (octubre de 2004) acaba de publicarse en prensa que la mesa del suelo ha llegado a un acuerdo por el cual se ha establecido como un objetivo deseable la reserva de un 65% de suelo para vivienda protegida y, además, se fija el compromiso de estos municipios de incorporar dentro de su planificación urbanística este acuerdo de la mesa del suelo con la idea de que en un plazo de diez años se logre la construcción de 38.000 viviendas de protección pública en la comarca de Pamplona. ■