

GOBIERNO DE NAVARRA

ECONOMÍA, HACIENDA, INDUSTRIA Y EMPLEO

CULTURA, TURISMO Y RELACIONES INSTITUCIONALES

PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR

EDUCACION

DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE, Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

SALUD

POLÍTICAS SOCIALES

FOMENTO

SEGURIDAD Y EMERGENCIAS

## El Gobierno de Navarra reglamenta nuevas cláusulas para los contratos de adquisición o arrendamiento de vivienda protegida

*Con esta medida, el arrendatario y el comprador estarán más protegidos y mejor informados respecto a sus derechos y obligaciones*

Lunes, 29 de julio de 2013

El Gobierno de Navarra ha concretado, mediante [una orden foral](#) que en breve publicará el Boletín Oficial de Navarra, las cláusulas que deberán figurar en los nuevos contratos de compra, alquiler o alquiler con opción a compra de las viviendas de protección oficial de viviendas protegidas.

Se trata con ello de garantizar al menos tres ventajas: la primera, que las partes contratantes sabrán qué cláusulas deben introducir en los contratos.

La segunda, que el arrendatario y el comprador estarán más protegidos y mejor informados respecto a derechos, obligaciones y normas que rigen el alquiler o la adquisición de la vivienda. Se estima que con la inserción obligatoria de estas cláusulas en el contrato, se verán especialmente protegidos los derechos del consumidor, como parte más débil de la relación jurídica.

Por último, esta medida facilita también al Departamento de Fomento el control realizado con el visado de los contratos, lo que redundará en la agilización del procedimiento (cabe recordar que, siempre que se hace un contrato de arrendamiento o de compraventa de una vivienda protegida, es preceptiva la entrega del contrato al Departamento, a fin de que se le otorgue un visado que implica la conformidad de la Administración foral con el contenido de carácter obligatorio).

En rigor, la Orden Foral no añade nuevas normas ni obligaciones, sino que traslada parte de las exigencias ya existentes a la letra de los contratos de adquisición o arrendamiento de vivienda protegida. Sin embargo, a las cláusulas clásicas de precio, limitaciones al dominio de la vivienda protegida (tanteo del Gobierno, devolución de ayudas, etc.), se incorporan ahora la obligación de entregar al nuevo propietario o usuario el certificado de eficiencia energética, darle más información (planos, etc.) o fijar plazos para la entrega de las viviendas.



Vivienda de protección oficial

Como se sabe, quienes firman un contrato de alquiler o de compra de una vivienda protegida pueden pactar libremente determinadas cláusulas, pero no tienen libertad de pacto en otras. Por ejemplo, en un contrato de alquiler de vivienda de protección oficial se puede pactar que el inquilino no tendrá perro en la casa, pero no se puede pactar que pague un precio superior al establecido para esa clase de viviendas.

### **Tres tipos de cláusulas**

Como existen tres tipos de negocios inmobiliarios con viviendas protegidas, se han redactado tres grupos de cláusulas diferentes de inserción obligatoria: cláusulas a considerar en contratos de compraventa de viviendas, que recogen el caso de su promoción en régimen cooperativo; cláusulas en contratos de arrendamiento; y cláusulas en contratos de arrendamiento con opción de compra.

Se recuerda que el resto de la normativa técnica y jurídica existente, no incluida en las cláusulas del contrato, continuará siendo de aplicación.