

1. COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

1.1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1.1. Leyes Forales y Decretos Forales Legislativos

LEY FORAL 11/2026, de 2 de julio, reguladora del arrendamiento de habitaciones.

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA.

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente:

LEY FORAL REGULADORA DEL ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES.

PREÁMBULO

Navarra tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, tal como se establece en el artículo 44.1 de la LORAFNA. Esta competencia faculta asimismo a la Comunidad Foral a la hora de regular y establecer figuras civiles asociadas a dicha política, como ya estableció el Tribunal Constitucional.

Por otra parte, Navarra también tiene competencia exclusiva de carácter histórico en materia de derecho civil foral y, consiguientemente, para su conservación, modificación y desarrollo, así como para articular las normas del proceso que se deriven de dicho derecho sustantivo en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional primera y en los artículos 149.1.6 y 149.1.8 de la Constitución española y en los artículos 48.1 y 48.2 de la LORAFNA.

Mediante Ley 1/1973, de 1 de marzo, se aprobó la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, texto que, conforme a su exposición de motivos, constituyó un fiel reflejo del derecho civil vigente en Navarra al tiempo de su aprobación, como continuación histórica del derecho navarro y no como un simple registro de unas pocas particularidades jurídicas.

El arrendamiento de cosas ya se comprendía en la citada ley en el título XV (“Del arrendamiento de cosas”) del libro III, relativo a los bienes (leyes 588 a 596).

En la actualidad, el arrendamiento de cosas se regula en el capítulo VIII (“Del arrendamiento de cosas”) del título III (“De los contratos”), del libro IV (“De las obligaciones, estipulaciones y contratos”); en concreto, en las leyes 587 a 596, redactadas tras la entrada en vigor de la Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.

El arrendamiento de habitación de una vivienda ubicada en Navarra está excluido de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y, en consecuencia, se rige, conforme a las leyes 2, 6 y 7 del Fuero Nuevo, por lo expresamente pactado por las partes –con la única limitación de ser contrario el pacto a la moral o al orden público, ir en perjuicio de tercero u oponerse a un precepto prohibitivo de la Compilación con sanción de nulidad–, la costumbre, las leyes de la Compilación Foral, las leyes civiles navarras –si las hubiera– y los principios generales del derecho navarro, todo ello con aplicación supletoria del Código Civil.

En el momento actual, a fin de garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna, establecido en el artículo 47 de la Constitución, resulta fundamental la distinción regulatoria y la protección de la parte arrendataria en el contrato de habitación en aquellos supuestos en que este se destina a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la misma, distinguiéndolo de aquellos otros supuestos en que el destino primordial sea satisfacer una necesidad temporal. Paradigma de esta protección es la regulación de su duración mínima, plazos y prórrogas, de la misma forma que se establece en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, norma recibida en Navarra para el arrendamiento de vivienda, según lo que se prevé actualmente en la ley 587 del Fuero Nuevo. Así pues, no se encuentra ningún obstáculo para la asimilación del mismo régimen tuitivo en el arrendamiento de habitación para satisfacción de la necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria.

En el título I de la ley foral se abordan las disposiciones generales. En ellas se hace constar que la norma se aplicará a los contratos de arrendamiento y uso de vivienda ubicadas en Navarra, abordando la regulación del arrendamiento de habitación para satisfacer una necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria, el arrendamiento de habitación de temporada y el contrato de hospedaje, estableciendo asimismo la obligación de su inscripción en el Registro de Contratos de Arrendamientos de Vivienda de Navarra.

El título II regula el arrendamiento de habitación para vivienda habitual. Se considera como tal el arrendamiento que recae sobre una estancia habitable de una vivienda, con o sin derecho de uso compartido de otras estancias de la vivienda junto con la parte arrendadora u otros arrendatarios, y cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad permanente o habitual de vivienda de la parte arrendataria, ya sea con carácter permanente o temporal.

Igualmente, se consideran arrendamientos de habitación los arrendamientos temporales que cumplan la misma necesidad de vivienda habitual de la parte arrendataria, extendiendo la aplicación de la normativa a los trasteros, plazas de garaje, mobiliario y cualquier otra dependencia o espacio arrendado o servicios cedidos como accesorios de la finca por la misma parte arrendadora. Asimismo, se extiende a los contratos de arrendamiento de habitación la obligación de información ya establecida para los arrendamientos de vivienda según la legislación vigente en Navarra. Por su parte, se aplica al contrato de arrendamiento de habitación el régimen tuitivo del contrato de arrendamiento de vivienda en cuanto a duración del contrato, renta, plazo mínimo, prórroga, desistimiento, matrimonio o convivencia de la parte arrendataria, resolución, enajenación, efectos de la separación, divorcio o nulidad del matrimonio de la misma, muerte de la parte arrendataria, gastos generales, servicios individuales, conservación de la vivienda en la que se ubica la habitación, obras de mejora y fianza.

En los contratos temporales se establece que la duración será libremente pactada por las partes y determinada por la causa de la temporalidad expresada en el contrato, no pudiendo exceder de un año; con la previsión de que, si fuera superior a este límite temporal, el contrato se entenderá en todo caso convenido para vivienda habitual y permanente de la parte arrendataria. Asimismo, se regula el régimen de prórroga de los contratos temporales.

Por su parte, se extiende a estos contratos el régimen tuitivo de la renta previsto en materia de vivienda al arrendamiento de habitación, sea permanente o temporal, las disposiciones de los arrendamientos de vivienda relativas a fianza, determinación, limitación y actualización de la renta, elevación por mejoras, asunción de gastos generales y servicios individuales. Se establece, además, la limitación de renta máxima aplicable en zonas declaradas de mercado residencial tensionado, delimitando las normas de distribución de esta en función de la superficie útil. La regulación se completa con las disposiciones relativas a la posibilidad de reclamación de cuantías indebidas, así como su compensación en caso de desahucio por impago de rentas, y la prescripción de la acción, que se fija en cinco años.

Por último, se regula en estos casos las comunidades de ayuda mutua. Estas comunidades, previstas en las leyes 117 a 119 del Fuero Nuevo, prevén pactos de convivencia en una misma vivienda, sin contraprestación económica y con finalidad de procurarse asistencia entre los convivientes, compartiendo los gastos comunes y el trabajo doméstico. Los pactos pueden recoger sus relaciones personales o asistenciales, los derechos y deberes que se atribuyan durante la convivencia, o la contribución igual o desigual de cada uno de ellos a los gastos comunes y al trabajo doméstico.

El título finaliza estableciendo la nulidad de las cláusulas en perjuicio de la parte arrendataria que se opongan a lo regulado en esta ley foral.

El título III, por su parte, regula y define el arrendamiento de habitación de temporada, que será aquel que tendrá exclusivamente por finalidad satisfacer una necesidad de alojamiento distinta de las descritas en los apartados anteriores de la presente ley foral, definiendo que, en todo caso, se entenderá de temporada el arrendamiento de habitación que tenga naturaleza vacacional, turística, lúdica o recreativa. Este tipo de arrendamientos, definidos por exclusión, se regirán por lo pactado, por los usos y costumbres del lugar y, supletoriamente, en cuanto no contradigan las leyes especiales recibidas en Navarra, por las disposiciones de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, igual que los contratos de hospedaje, definidos en el título IV de la presente norma.

La regulación se completa con dos disposiciones adicionales en las que se adecúan los apartados y disposiciones de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, a lo dispuesto en la presente normativa, y se establecen los requisitos que deben cumplir los contratos de arrendamiento de uso diferente a vivienda por temporada.

Por último, en la disposición final primera se faculta al departamento competente en materia de vivienda para el desarrollo reglamentario de la norma; y en la disposición final segunda se determina la entrada en vigor de esta al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra, a excepción de las previsiones que afectan al Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda, que entraran en vigor el día 1 de enero de 2027.

TÍTULO I.—DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

La presente ley foral será de aplicación a los contratos de arrendamiento y otras formas de cesión de uso de viviendas ubicadas en Navarra.

Artículo 2. Objeto.

La presente ley foral tiene por objeto la regulación del arrendamiento de habitación destinado a satisfacer la necesidad de vivienda habitual de la persona arrendataria, del arrendamiento de habitación de temporada, y del hospedaje.

Artículo 3. Registro de Contratos de Arrendamientos de Vivienda de Navarra.

Deberán inscribirse en el Registro de Contratos de Arrendamientos de Vivienda de Navarra los contratos de habitación, sean para vivienda habitual o de temporada, así como los contratos de hospedaje, en los términos previstos en la normativa foral en materia de vivienda.

TÍTULO II.—DEL ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN PARA VIVIENDA HABITUAL

Artículo 4. Concepto.

1. Se considera arrendamiento de habitación para vivienda habitual aquel por el que una persona cede el uso de una estancia habitable de una vivienda, con o sin derecho al uso compartido de otras estancias junto con la persona arrendadora u otras personas arrendatarias, con la finalidad de satisfacer la necesidad de vivienda habitual de la persona arrendataria, ya sea con carácter permanente o temporal.

En este último caso, se entiende por arrendamiento temporal aquel que traiga causa de motivos profesionales, laborales, de estudios o formativos, sanitarios o médicos, de espera de entrega de vivienda, de retorno a la residencia habitual o de cualquier otra circunstancia análoga vinculada a la necesidad de vivienda.

Asimismo, se presumirá el carácter permanente del arrendamiento cuando en el contrato no se haga constar de forma expresa la causa y finalidad de la temporalidad del uso de la habitación.

2. En la oferta y en los contratos de arrendamiento de habitación se deberá poner a disposición de la parte arrendataria, y hacer constar en aquellos, la misma información y documentación exigida para el arrendamiento de vivienda conforme a la normativa vigente en Navarra.

Adicionalmente, en los contratos de habitación para vivienda habitual que tengan carácter temporal, se hará constar expresamente la causa concreta determinante de su temporalidad, junto con la documentación acreditativa anexa correspondiente en cada caso, así como su relación con la duración prevista en el contrato.

3. Las normas reguladoras del arrendamiento de habitación previstas en la presente ley foral serán igualmente aplicables a los trasteros, plazas de garaje, mobiliario y cualquier otra dependencia, espacio arrendado o servicios cedidos como accesorios de la finca por la misma persona arrendadora.

Artículo 5. Duración.

1. Al arrendamiento de habitación destinado a vivienda habitual y permanente le serán de aplicación las normas reguladoras de los arrendamientos de vivienda en lo referente a la duración del contrato, determinación de la renta, plazo mínimo, prórroga, desistimiento, efectos en caso de matrimonio o convivencia de la persona arrendataria, resolución, enajenación de la vivienda, supuestos de separación, divorcio o

nulidad matrimonial o fallecimiento de la persona arrendataria, gastos generales, servicios individuales, conservación de la vivienda en la que se ubica la habitación y realización de obras de mejora y fianza.

2. En los contratos de habitación de carácter temporal, la duración será libremente pactada por las partes y determinada por la causa de temporalidad expresada en el contrato, no pudiendo exceder en ningún caso de un año. Si la duración expresada en el contrato fuera superior a un año, se entenderá en todo caso celebrado para satisfacer la necesidad de vivienda habitual y permanente de la persona arrendataria.

Si la duración expresada en el contrato fuera inferior a un año y a su finalización persistiera la causa de temporalidad, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos mensuales hasta que el arrendamiento alcance la duración máxima de un año o hasta la finalización de dicha causa, si esta fuera anterior.

3. En los contratos de arrendamiento de habitación de carácter temporal, la persona arrendataria podrá desistir del contrato una vez transcurrido al menos un mes desde su formalización, mediante comunicación a la persona arrendadora con una antelación mínima de diez días y sin que proceda indemnización a favor de esta.

Artículo 6. Renta.

1. Al arrendamiento de habitación, tanto para vivienda habitual como de carácter temporal, le serán de aplicación las disposiciones previstas para los arrendamientos de vivienda relativas a fianza, determinación, limitación y actualización de la renta, elevación por mejoras, así como asunción de gastos generales y servicios individuales, conforme a la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos.

2. En las viviendas situadas en zonas declaradas de mercado residencial tensionado, la suma de las rentas pactadas en varios contratos de arrendamiento de habitación vigentes simultáneamente en una misma vivienda no podrá exceder de la renta máxima aplicable al arrendamiento de la totalidad de la vivienda.

3. La renta máxima aplicable al arrendamiento de cada habitación en zonas declaradas de mercado residencial tensionado se determinará de forma proporcional a la superficie útil de la estancia objeto del contrato en relación con la superficie útil total de la vivienda.

4. La persona arrendataria podrá reclamar a la persona arrendadora las cantidades indebidamente abonadas y los intereses legalmente devengados, así como instar su compensación, o alegar su pago en el procedimiento de desahucio por falta de pago de las rentas.

5. La acción para reclamar las cantidades indebidamente abonadas a la persona arrendadora prescribirá a los cinco años.

Artículo 7. Comunidades de ayuda mutua.

Las personas arrendatarias de habitaciones de una misma vivienda podrán constituir entre sí una comunidad de ayuda mutua.

Dicha comunidad deberá formalizarse mediante pacto escrito, en el que se regulará la contribución igual o desigual de sus integrantes a los gastos comunes y a las tareas domésticas, así como, en su caso, las prestaciones de carácter asistencial que acuerden entre ellos.

Artículo 8. Naturaleza de las normas.

Serán nulas las estipulaciones que se establezcan en perjuicio de la persona arrendataria o que contravengan lo dispuesto en el presente título, salvo en los supuestos en que la normativa vigente permita expresamente lo contrario.

TÍTULO III.-DEL ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN DE TEMPORADA

Artículo 9. Concepto.

1. Se entiende por arrendamiento de habitación de temporada aquel en el que la persona arrendadora cede el uso de una estancia perteneciente a una vivienda con la finalidad de atender una necesidad puntual, esporádica o transitoria de alojamiento de la persona arrendataria, distinta de la de vivienda habitual.

2. El arrendamiento de habitación de temporada tendrá como única finalidad satisfacer necesidades de alojamiento no vinculadas a las previstas para la vivienda habitual conforme al apartado 1 del artículo 4 de la presente ley foral.

En todo caso, tendrán la consideración de arrendamiento de habitación de temporada aquellos que respondan a fines vacacionales, turísticos, lúdicos o recreativos.

Artículo 10. Régimen jurídico.

El arrendamiento de habitación de temporada se regirá por lo pactado entre las partes, por los usos y costumbres del lugar y, supletoriamente, en cuanto no contradigan las leyes especiales aplicables en Navarra, por las disposiciones de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.

TÍTULO IV.–DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE

Artículo 11. Concepto.

Se considera contrato de hospedaje aquel por el que una de las partes cede el uso de una vivienda o de una estancia de la misma, con la prestación de servicios adicionales vinculados al alojamiento, entre los que se incluyen como mínimo la limpieza y los suministros y, en su caso, los servicios de custodia o depósito, a cambio de un precio cierto.

Artículo 12. Régimen jurídico.

El hospedaje se rige por lo pactado entre las partes, por los usos y costumbres del lugar y, supletoriamente, por las disposiciones de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.

Disposición adicional primera.–Modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Se modifican o se añaden los apartados y disposiciones de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, que a continuación se relacionan:

Uno.–Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 40, que quedan redactados en los términos siguientes:

“1. En los arrendamientos de vivienda habitual, de arrendamiento de temporada y de habitaciones, tengan estos últimos carácter de vivienda habitual o de temporada, la parte arrendadora deberá proporcionar a la persona destinataria, con carácter previo a la formalización del contrato, información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda y/o habitación, tanto físicas como jurídicas, así como sobre las condiciones básicas del contrato.

2. En particular, la información mínima debe hacer referencia a los extremos siguientes:

a) Descripción de la vivienda, con indicación de su superficie útil; de sus servicios, instalaciones y suministros.

b) En los contratos de arrendamiento de habitaciones, señalamiento de las zonas comunes a las que, en su caso, la persona arrendataria tendrá acceso.

c) El precio total de la renta, otras cantidades que sean asumidas por la parte arrendataria, identificando la periodicidad de la liquidación, así como el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas.

d) Plazo del arrendamiento.

e) Forma de actualización del precio de la renta a lo largo del plazo del arrendamiento.

f) Fianza y otras garantías que se exijan a la parte arrendataria.

g) Nivel de accesibilidad universal y diseño para todas las personas de la vivienda y su entorno.

h) Renta pactada en los últimos contratos de arrendamiento que se hubieran formalizado sobre las viviendas, así como el Índice de Precios de Referencia del alquiler que resulte de aplicación en cada caso.

i) En los contratos de uso diferente a vivienda por temporada deberá facilitarse la información prevista en la normativa reguladora correspondiente”.

Dos.—Se modifica el apartado 14 del artículo 65, que queda redactado en los términos siguientes:

“14. No proporcionar la información prevista en el capítulo II del título V de la presente ley foral para la compra o arrendamiento de viviendas, cuando dicha omisión induzca a confusión sobre las condiciones esenciales del contrato”.

Tres.—Se modifica el apartado 1 del artículo 90, que queda redactado en los términos siguientes:

“1. Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra, de naturaleza administrativa y declarativa y de carácter electrónico, integrado en el Registro de Viviendas de Navarra, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de vivienda ubicadas en el territorio de la Comunidad Foral, ya sean contratos de arrendamiento de vivienda habitual, de arrendamiento de temporada o de arrendamiento de habitaciones tanto de carácter habitual como de temporada, así como los contratos de hospedaje que no impliquen actividad turística sujeta a inscripción en otros registros específicos”.

Cuatro.—Se modifica el apartado 1 del artículo 92, que queda redactado en los términos siguientes:

“1. El plazo para que, en su caso, la parte arrendadora solicite la inscripción será de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato o desde su entrada en vigor, si esta fuera posterior”.

Cinco.—Se modifica el artículo 93, que queda redactado en los términos siguientes:

“Artículo 93. Asiento de inscripción.

1. En el asiento de inscripción se harán constar los datos relativos a los contratos de arrendamiento formalizados, tales como:

a) Datos identificativos de la situación de la finca: municipio, referencia catastral, nombre de la vía pública, número de la finca, escalera, piso y puerta.

b) Tipo de vivienda: colectiva o unifamiliar.

c) Indicación de si la vivienda está sometida a algún tipo de protección pública o está incluida en algún programa público de intermediación o cesión de viviendas libres; y, en caso afirmativo, tipo de protección pública o programa público de intermediación o cesión y número identificativo correspondiente.

d) Tipo de arrendamiento: vivienda habitual, de temporada o de habitaciones tanto de carácter habitual como de temporada.

e) Identificación de las partes contratantes: nombre y apellidos o razón social, domicilio, número de identificación fiscal, número de documento de identidad o, en su caso, número de identidad de extranjero o número de pasaporte.

f) Fecha de formalización del contrato.

g) Fecha de vigencia del contrato.

h) Renta pactada.

i) Fecha de inscripción.

j) Número de control.

k) Importe de la fianza.

l) En los contratos de uso diferente a vivienda por temporada se deberá incorporar la información exigida en la normativa reguladora correspondiente.

m) Cualquier otro que se considere necesario.

2. La Administración competente podrá exigir la aportación de copia del contrato de arrendamiento para la práctica del asiento de inscripción”.

Disposición adicional segunda.—Contratos de arrendamiento de uso diferente a vivienda por temporada.

1. Los contratos de arrendamiento de uso diferente a vivienda por temporada formalizados al amparo del apartado 2 del artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Incluir de forma expresa que la vivienda se destina a arrendamiento por uso distinto de vivienda por temporada.

b) Indicar la causa concreta que motiva la formalización del contrato y la justificación que lo acredite. A estos efectos, podrá ser una de las siguientes:

1.^a Motivos laborales, debiendo constar la identificación de la empresa contratante, la dirección del centro donde se desarrollará la actividad laboral y la duración del contrato laboral. Al contrato de arrendamiento debe adjuntarse copia del contrato laboral.

2.^a Motivos formativos, debiendo indicarse los estudios a cursar, el centro donde se realizarán y su duración. Al contrato de arrendamiento debe adjuntarse el justificante de matriculación en estos estudios.

3.^a Motivos asistenciales, debiendo identificarse la persona o entidad prestadora del servicio de asistencia y plazo estimado de la prestación.

4.^a Motivos vacacionales, lúdicos o recreativos, acreditados mediante declaración responsable de la parte arrendataria.

c) Hacer constar la dirección de la residencia habitual y permanente actual de la persona arrendataria, debiendo adjuntarse certificado de empadronamiento u otro documento acreditativo de su domicilio habitual.

d) La duración del contrato deberá coincidir con la prevista para la realización de la actividad que motiva su formalización.

2. En caso de permitirse la cesión o el subarriendo total o parcial de la vivienda, estos deberán cumplir todos los requisitos establecidos en la presente disposición adicional.

3. Las personas arrendadoras estarán sujetas a las obligaciones de información previstas en el artículo 40 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, debiendo proporcionar información suficiente sobre los extremos y requisitos establecidos en la presente disposición adicional.

4. En los asientos de inscripción del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra correspondientes a los contratos de uso diferente a vivienda por temporada se harán constar los datos relativos a los extremos previstos en la presente disposición adicional.

Disposición final primera.—Habilitación de desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Gobierno de Navarra para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y el desarrollo de la presente ley foral.

Disposición final segunda.—Entrada en vigor.

La presente ley foral entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

No obstante, las previsiones relativas al Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra producirán efectos a partir del día 1 de enero de 2027.

Yo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Reintegración y Ameyoramiento del Régimen Foral de Navarra, promulgo, en nombre de S. M. el Rey, esta ley foral, ordeno su inmediata publicación en el Boletín Oficial de Navarra y su remisión al Boletín Oficial del Estado y mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Pamplona, 2 de julio de 2026.—La presidenta de la Comunidad Foral de Navarra, María Chivite Navascués.