



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

30 de mayo de 2025

Núm. 226-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000193 Proposición de Ley de modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, para restaurar los derechos de adquisición preferente del inquilino en los supuestos de venta conjunta.

Presentada por el Grupo Parlamentario VOX.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario VOX

Proposición de Ley de modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, para restaurar los derechos de adquisición preferente del inquilino en los supuestos de venta conjunta.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de mayo de 2025.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario VOX, al amparo de lo establecido en los artículos 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta la siguiente Proposición de Ley de modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, para restaurar los derechos de adquisición preferente del inquilino en los supuestos de venta conjunta.

Palacio del Congreso de los Diputados, 20 de mayo de 2025.—**María José Rodríguez de Millán Parro**, Portavoz del Grupo Parlamentario VOX.

PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 29/1994, DE 24
DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, PARA RESTAURAR
LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DEL INQUILINO EN
LOS SUPUESTOS DE VENTA CONJUNTA

Exposición de motivos

I

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, reconoce en su artículo 25 los derechos convencionales de tanteo y retracto al arrendatario de vivienda, estando encuadrados en la categoría de derechos de adquisición preferente. A este respecto, cabe recordar que ambos derechos no imponen una limitación onerosa que perjudica el derecho del propietario, pues la transmisión del bien se realizará en las mismas condiciones que se hubieran pactado con un tercero en el mercado. En lo que se refiere al concreto derecho de retracto reconocido al arrendatario, este le otorga una facultad para desplazar al adquirente de un bien arrendado, que lo obtuvo por contrato oneroso, perfecto y consumado, subrogándose en su lugar y condiciones en cuanto supone un método de adquisición del dominio que restringe la libertad en las transacciones y la facultad de disposición de la propiedad.

A los efectos de la presente ley, conviene detenerse en la redacción del artículo 25 y, en particular, el apartado 7, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. Como bien ha señalado el Tribunal Supremo, su redacción, impulsada por el Gobierno socialista durante la V Legislatura (1993 - 1996), vino a modificar los derechos de adquisición preferente en un sentido más restrictivo que su antecedente, el artículo 47 de la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos, al reducir de manera significativa los supuestos en que proceden (Sentencia del Tribunal Supremo 592/2025, de 20 de marzo). Así, en su redacción actual, el artículo 25.7 señala que «no habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos».

II

La vivienda es el medio natural para la realización de los fines individuales, familiares y sociales que el Estado debe garantizar y proteger. Los anhelos, preocupaciones e inquietudes de los españoles se proyectan en el espacio desde sus hogares, que son espacios de memoria y afectos, cuyo desbordamiento alumbró la vecindad y satisface las necesidades comunes. Por tanto, dada la importancia capital de la vivienda como elemento vertebrador, condición necesaria para gran cantidad de derechos sociales y horizonte de posibilidad para las familias españolas, se deduce que su valor económico debe estar subordinado al valor moral de su uso.

El artículo 47 de nuestra Carta Magna, afirmando el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada como principio rector de la política social y económica, establece: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación [...]».

A su vez, el 33.2 CE ordena el derecho a la propiedad privada y a la herencia, ejes vertebradores de nuestra nación y relevo que apuntala la continuidad familiar, hacia su función social. Dicha teleología no supone un atentado contra la naturaleza de la propiedad privada, al contrario, la protege de su absolutización y la conduce al bien común de la comunidad política. La explícita incompatibilidad consagrada en el texto constitucional entre el interés de los muchos y la especulación, necesariamente en beneficio de los pocos, adquiere en estos días una vigencia renovada, siendo una de las causas principales de la emergencia social y habitacional de España.

El estado actual del mercado inmobiliario, especialmente en el acceso a la propiedad, se asienta sobre un desequilibrio radical entre actores: entre el fondo especulativo y la familia en ciernes, entre el gran tenedor financiero y generaciones de desposeídos. El abismo de recursos, oportunidades y expectativas resultante es simiente de desigualdad social, precariedad material y desplome de expectativas entre generaciones. La radiografía del presente no da lugar a ningún futuro: la mitad de los hogares (48,7 %) tiene serias dificultades para llegar a final de mes, el 45 % de los inquilinos está en riesgo de exclusión social y en los últimos 20 años ha caído en más de 40 puntos el porcentaje de jóvenes propietarios.

La depauperización de las últimas décadas, lejos de ser casual o fortuita, ha encontrado en continuas legislaciones fallidas su mejor aliado, siendo comprobable el empeoramiento progresivo de las condiciones materiales de los españoles tras la aprobación de cada nueva legislación en materia de vivienda. En este marco se encuadra la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, impulsada por el Gobierno socialista de Felipe González, y que se traduce en la pérdida de derechos de los inquilinos en favor del gran tenedor y del fondo especulativo. Esta alianza del socialismo y la especulación financiera e inmobiliaria ha sentenciado el futuro y la estabilidad residencial y vital de los españoles, oficializando su vulnerabilidad estructural y confirmando el tránsito de un modelo de pequeños propietarios a un modelo de concentración de la propiedad.

Teniendo lo anterior en máxima consideración, y con el ánimo firme de destronar las causas cuyas consecuencias padecen recientes y venideras generaciones, abocadas a la exclusión residencial, es mandato imperativo para los poderes públicos poner estrictos límites a la financiarización del parque residencial, blindando la participación del inquilino en la transmisión de su vivienda y garantizando la función social de la propiedad, cuyo horizonte deseable se traduce en más propiedad y más y mejor distribuida. El destino de los españoles no puede decidirse a sus espaldas, siendo contrario a nuestra tradición, costumbres y ordenamiento la primacía del capital financiero sobre el capital familiar.

Por ello, la presente ley modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, con el fin de restaurar los derechos de adquisición preferente del inquilino incluso en los supuestos de venta conjunta, devolviendo al sistema arrendaticio el principio de justicia social que inspiraba su redacción original, reforzando la seguridad y sostenibilidad de los hogares españoles frente a la creciente actividad especulativa en el mercado inmobiliario.

III

La presente ley consta de un artículo único y dos disposiciones finales.

Al amparo de lo expuesto, el Grupo Parlamentario VOX presenta la siguiente Proposición de Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 226-1

30 de mayo de 2025

Pág. 4

Artículo único. *Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.*

Se modifica el apartado 7 del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, que quedará redactado en los siguientes términos:

«Artículo 25. *Derecho de adquisición preferente.*

[...]

7. El derecho de tanteo y, en su caso, el de retracto previstos en los apartados anteriores se podrán ejercitar en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble.

b) Cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

En estos casos, el arrendatario podrá ejercitar su derecho respecto del piso, vivienda o departamento que ocupa en régimen de arrendamiento, sobre la base del precio y condiciones establecidos en la transmisión, debidamente desglosados.

La transmisión deberá notificarse individualmente al arrendatario, con indicación expresa del precio asignado a su vivienda y las condiciones esenciales de la transmisión, debiendo respetarse en todo caso los principios de transparencia y buena fe contractual.

[...].»

Disposición final primera. *Título competencial.*

La presente ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

cve: BOCG-15-B-226-1