



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

30 de enero de 2026

Núm. 300-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000251 Proposición de Ley para la modificación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Presentada por el Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

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 Plurinacional SUMAR

Proposición de Ley para la modificación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

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 enero de 2026.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa del Congreso

El Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR, presenta, al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso, la presente Proposición de Ley para la modificación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de enero de 2026.—**Verónica Martínez Barbero y Alberto Ibáñez Mezquita**, Portavoces del Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR.

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**PROPOSICIÓN DE LEY PARA LA MODIFICACIÓN DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA****Exposición de motivos**

I

La Constitución española establece en su artículo 47 el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y manda a los poderes públicos a hacer efectivo este derecho a través de las normas y acciones pertinentes. Además de consagrar el derecho a la vivienda de la ciudadanía, dicho artículo establece que los poderes públicos deberán impedir la especulación y que la comunidad debe participar en las plusvalías que la acción urbanística genere. El constituyente, ya en 1978, estableció la obligación de impedir la especulación de un bien que considera de disfrute y, en consecuencia, de uso frente a la concepción de bien de inversión. Asimismo, para despejar cualquier duda al respecto, establece la obligación de efectividad del derecho y de impedir la especulación a través de las normas y la regulación respectivamente. La interdicción de la especulación que preceptúa el artículo 47 CE debe ponerse necesariamente en relación con los artículos 33.2, 128 y 131 del texto constitucional. En ellos, la Constitución diseña una arquitectura en equilibrio en la que la propiedad privada no puede ser ilimitada, sino que, muy al contrario, debe regularse, limitarse y, sobre todo, debe estar sometida al interés general. En esta construcción constitucional y, en consonancia con la propia definición del Estado como social y democrático de Derecho, se establece que es la función social la que delimita la propiedad privada y que toda la riqueza del país está subordinada al interés general, debiendo el Estado estimular la justa distribución de la renta y la riqueza.

La Carta Social Europea revisada de 1996, firmada y ratificada por España, en el artículo 31 manda a las Partes a garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda a través de la adopción de medidas para favorecer el acceso a una vivienda de calidad suficiente, a prevenir y paliar la carencia de hogar y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes. El Comité de Derechos Económico, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en su Observación General núm. 4, determina que «el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales», y añade que «no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte». El derecho a la vivienda se configura así como condición previa al efectivo ejercicio del resto de derechos humanos.

En nuestro país es en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, donde encontramos por primera vez una verdadera configuración legal del artículo 47 CE y no la mera reproducción de la literalidad del precepto. La ley por el derecho a la vivienda constituye la primera regulación de carácter básico en la que se consagra el reconocimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada como un auténtico derecho constitucional. Por otro lado, esta ley regula el derecho a la propiedad de la vivienda en el marco de su función social. Además, se declaran de interés general a efectos de la financiación pública por parte de las Administraciones competentes en materia de vivienda, las actuaciones para la efectiva materialización del derecho a la vivienda. El Tribunal Constitucional refrendó la constitucionalidad de esta configuración en la Sentencia 70/2024, de 21 de mayo de 2024.

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

II

Casi dos años después de la entrada en vigor de la Ley por el derecho a la vivienda el objeto y finalidad de esta sigue siendo más que necesario. A pesar de las previsiones de la ley, el derecho de acceso a la vivienda sigue sin ser efectivo, comprometiendo la emancipación de las personas jóvenes, provocando situaciones de exclusión socio-residencial y, en definitiva, imposibilitando el desarrollo de una vida digna y segura para una parte importante de la ciudadanía. Los incrementos sostenidos de los precios de venta de la vivienda (un 12,3% interanual en vivienda nueva y un 11,1% en vivienda de segunda mano según el índice de Precio de la Vivienda del Instituto Nacional de Estadística) y la subida imparable de los precios de alquiler (algunos portales inmobiliarios fijan la subida interanual de 2024 en un 11,5%) sigue siendo consecuencia del peso que en la dialéctica entre bien de uso contra bien de inversión tiene este último. En consecuencia, es necesario en la senda legislativa marcada por la Ley 12/2023 seguir regulando en favor del derecho constitucional a la vivienda frente al derecho de propiedad y su infinitud, cuando este último impide de facto la efectividad del primero.

III

El derecho de acceso a la vivienda se configura en su dimensión constitucional como un derecho de disfrute de «todos los españoles». En consecuencia, el derecho de disfrute de la vivienda se predica de las personas físicas, que son las que pueden usar y disfrutar la experiencia física de habitar una vivienda con todo lo que ello implica. Partiendo de esa base, es fácil colegir que la propiedad de las viviendas o inmuebles residenciales en manos de personas jurídicas no responden al derecho de uso y disfrute de la experiencia vital, sino a la concepción de la vivienda como bien de inversión para obtener beneficios económicos. Por definición, las personas jurídicas de carácter mercantil tienden a la maximización de beneficios, incluso, a través de movimientos especulativos. Para cumplir con el mandato constitucional, la Ley debe evitar esa especulación en el ámbito inmobiliario, por lo que se hace imprescindible la garantía del disfrute del derecho a la vivienda a las personas físicas sin que este sea perturbado por la especulación económica que produce la propiedad y transmisiones sucesivas de inmuebles residenciales por parte de las personas jurídicas. Así, en esta proposición de ley se limita el derecho de transmisión de propiedad tanto a título oneroso como gratuito de viviendas a las personas físicas, reservando a las jurídicas el derecho de propiedad de aquellos inmuebles que no tengan carácter residencial, sino afección a actividades económicas de carácter primario, secundario o terciario.

Por todo ello, se presenta la siguiente Proposición de Ley.

Se insta al Gobierno a:

1. Modificar el artículo 10 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda por el siguiente texto:

«Artículo 10. Contenido del derecho de propiedad de la vivienda: facultades y delimitaciones.

1. Además de los derechos reconocidos en la legislación estatal de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, de conformidad con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística de aplicación, el derecho de propiedad de la vivienda comprende:

a) Las facultades de uso, disfrute y disposición de la misma conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y las demás que resulte de aplicación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 300-1

30 de enero de 2026

Pág. 4

b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre la situación urbanística de la vivienda y del edificio en que se ubica.

c) La realización de las obras de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal, ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando este sea legalmente exigible.

2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda velar por el pleno ejercicio de los derechos de la propiedad de vivienda, actuando de manera concertada y coordinada en la promoción de las acciones previstas en la legislación y en los planes y programas aplicables para favorecer el acceso a la vivienda. A tales efectos, podrán adoptarse y ejecutarse cuantas medidas prevea la legislación en la materia y, en particular, las siguientes:

a) Ayudas y subvenciones públicas.

b) Incentivos fiscales.

c) Gestión directa por parte de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales, o en colaboración con terceros, de los parques públicos de vivienda.

d) Colaboración con entidades del tercer sector cuyos fines de carácter social estén vinculados con la vivienda, para facilitar la gestión de viviendas pertenecientes a los parques públicos, así como la gestión de su propio parque de vivienda social.

e) Fomento de la iniciativa privada mediante convenios con los titulares de viviendas para su cesión a las Administraciones Públicas competentes y otras fórmulas para favorecer el incremento de la oferta de alquiler social o a precio asequible.

f) Acciones de fomento de la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación.

3. A partir de la entrada en vigor de esta ley, queda limitada a las personas físicas la posibilidad de transmisión en calidad de adquirentes, tanto a título oneroso como gratuito, de la propiedad de viviendas en estado de uso. Respecto de los edificios construidos sobre suelo con calificación residencial cuyas viviendas cumplan con los requisitos para obtener la cédula de habitabilidad, a partir del momento en que estos dispongan de certificado de fin de obra, queda limitada a las personas físicas la posibilidad de adquisición de las viviendas integrantes tanto a título oneroso como gratuito.

4. Las siguientes entidades quedarán exceptuadas de la limitación anterior:

a) Las asociaciones constituidas al amparo de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación.

b) Los agentes económicos y sociales.

c) Las entidades inscritas en el Registro de Entidades Religiosas.

d) Las entidades sin ánimo de lucro definidas en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo.

e) Las Organizaciones No Gubernamentales para el Desarrollo contempladas en la Ley 1/2023, de 20 de febrero, de Cooperación para el Desarrollo Sostenible y la Solidaridad Global.

5. La excepción del apartado anterior se aplicará únicamente para las siguientes finalidades:

a) Para la adquisición de su sede social o sus sedes territoriales debiendo ser destinadas a tal función.

b) Para la adquisición de inmuebles dedicados a residencia de personas que precisen atención sociosanitaria.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 300-1

30 de enero de 2026

Pág. 5

- c) Para la adquisición de inmuebles dedicados a residencia de personas pertenecientes a colectivos socialmente vulnerables por parte de entidades del tercer sector de acción social.
- d) Para la adquisición de inmuebles dedicados a la protección de las víctimas de violencia de género tanto de atención como residencial y en cualquiera de sus modalidades.
- e) Para la adquisición de inmuebles dedicados a culto o actividades cívicas y sociales de la Iglesia Católica y las demás confesiones religiosas.
- f) Para la adquisición de inmuebles dedicados a la enseñanza.
- g) Para la adquisición de inmuebles dedicados a actividades de ocio educativo y formación no reglada.»

2. Asimismo, se incluyen las siguientes disposiciones:

«Disposición transitoria única. *Régimen transitorio*.

La previsión del artículo 10.3 no se aplicará a las transmisiones de propiedad que a la entrada en vigor de esta ley se hayan elevado a escritura pública, aunque estas no se encuentren todavía inscritas en el Registro de la Propiedad correspondiente. En ese caso, la inscripción se realizará respecto del contenido de la escritura pública protocolizada ante la notaría correspondiente en fecha anterior a la entrada en vigor de esta ley, sin que, una vez haya entrado en vigor la presente ley, pueda ser la escritura modificada ni ampliada mediante adenda.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas a la entrada en vigor de esta ley cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la misma.

Disposición final única. *Entrada en vigor*.

Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.»