CONFEDERACIÓN DE SINDICATOS DE INQUILINAS

PODER INQUILINO

CASAS PARA VIVIR

Una reforma integral para cambiar el modelo de vivienda

PROPUESTA DE REFORMA ▪ NOVIEMBRE 2026

HUELGA GENERAL POR LA VIVIENDA Y EL COSTE DE LA VIDA

ÍNDICE

— **Presentación** 03

01 Casas para vivir y no para especular 04

1 Recuperación de las viviendas vacías para el alquiler 04
2 Eliminación de los pisos turísticos 05
3 Combate al acaparamiento y la compra especulativa 05

02 Un gran parque público de vivienda (¡y que lo paguen los ricos!) 07

1 Impuesto a la riqueza para conseguir un millón de viviendas públicas en alquiler 07
2 Sistema de vivienda público y no concertado 08
3 Expropiación a fondos buitre y bancos 08

03 Seguridad residencial: que no nos echen de casa 10

1 Contratos indefinidos de alquiler 10
2 Poner fin a los desahucios 10

04 Bajada de los precios 12

1 Bajada drástica de los alquileres y vinculación a los ingresos 12
2 Garantizar la declaración de zonas de mercado residencial tensionado 13

05 Derechos sindicales en vivienda 14

1 Estatuto de las personas inquilinas 14
2 Derogación de la Ley Mordaza 15
3 Ilegalizar las empresas de desocupación 16

06 Un nuevo marco constitucional para garantizar el derecho a la vivienda 17

1 Propuesta de redacción de la reforma constitucional 17
2 Detalles del proceso de reforma 18

PRESENTACIÓN

La Confederación de Sindicatos de Inquilinas ha elaborado un programa bajo el cual ha llamado a secundar masivamente la huelga general convocada para el 11 de noviembre con el lema «Huelga general por la vivienda y el coste de la vida».

Presentamos una reforma ambiciosa en materia de vivienda en defensa de las inquilinas y la clase trabajadora. El presente documento desarrolla esta propuesta y explica los detalles de la reforma.

Este programa no pretende corregir los excesos del mercado inmobiliario ni crear nuevos parches. Propone cambiar el modelo de vivienda de raíz: acabar con la especulación y el acaparamiento, construir un gran parque público, garantizar la seguridad residencial y precios vinculados a los ingresos, y reconocer derechos colectivos a las inquilinas. En definitiva, hacer que la vivienda deje de estar al servicio de la rentabilidad privada y pase a estar al servicio de las necesidades sociales.

El colofón de este programa es, pues, una reforma constitucional para garantizar que el derecho a la vivienda tiene prioridad, es decir, en caso de conflicto de intereses, la función social de la propiedad privada prima sobre la libertad de empresa. En este sentido, este es un programa que impugna el régimen político vigente y que trasciende la coyuntura de qué partido o partidos ostenten el Gobierno.

VAMOS A CAMBIAR EL MODELO DE VIVIENDA DE ESTE PAÍS DESDE ABAJO, PARA QUE LA VIVIENDA SEA UN DERECHO Y NO UN BIEN CON EL QUE SE ESPECULA.

01

CASAS PARA VIVIR Y NO PARA ESPECULAR

1 Recuperación de las viviendas vacías para el alquiler

2 Eliminación de los pisos turísticos

3 Combate al acaparamiento y la compra especulativa

1.1

Recuperación de las viviendas vacías para el alquiler

Movilización de la vivienda vacía hacia el parque público de vivienda.

La vivienda prolongadamente vacía constituye una violación de la función social de la vivienda, la cual es residencial. Por ello se establece una legislación que obliga a la movilización de la vivienda vacía independientemente del tipo de propietario y a partir de la tercera vivienda. El mecanismo es el que sigue:

a) Se crea un Registro Estatal de Vivienda Vacía.

b) Se establece una definición de vivienda vacía.

c) Se define un procedimiento de cesión obligatoria del uso de las viviendas desocupadas.

d) Se ejecuta una movilización forzosa mediante la cesión obligatoria y temporal de usufructo para incorporarlas al parque público de alquiler a precio social.

e) El Estado gestiona el cobro de las rentas y abona al propietario la compensación correspondiente, previa deducción de los costes del servicio público de gestión, sin destinar recursos públicos a financiar la rentabilidad privada.

f) La medida se revalúa y se extingue cuando el parque de vivienda generado en titularidad pública sea suficiente.

> NORMATIVA
>
> Aprobación de una nueva legislación que tiene como precedente la Ley catalana 1/2022 y la STC 25/2025.

1.2

Eliminación de los pisos turísticos

Los pisos turísticos ocupan viviendas de uso habitual para dedicarlas al mercado turístico. Tienen un alto impacto en las grandes ciudades, ya que aumentan la rentabilidad de la vivienda como inversión, reducen la oferta de alquiler asequible, elevan los precios de la vivienda y desplazan a la población de sus hogares hacia otros barrios, zonas de la ciudad o incluso otros municipios, constituyendo un factor clave en los procesos de gentrificación y turistificación de las ciudades. La diversidad de competencias administrativas sobre el control de los pisos turísticos dificulta que su actividad cumpla la legalidad. Por ello, se propone:

- Inclusión en la Ley de Vivienda de la prohibición de uso de vivienda turística o alquiler de corta estancia en municipios de más de 3.000 habitantes donde se den los presupuestos previstos en el art. 18 de la Ley de Vivienda para zonas tensionadas (que el alquiler haya subido 3 puntos por encima del IPC, que suponga más del 30 % de los ingresos medios, etc.), sin necesidad de que se declare zona tensionada: bastaría con que se cumplan los requisitos para activar la prohibición automática. En esos casos, atendiendo a la razón superior de estabilidad habitacional de la población, las CC. AA. no podrán otorgar licencias de actividad económica para alquiler turístico y deberán suspender las ya otorgadas.
- Creación de un órgano inspector estatal en materia de vivienda que, en coordinación con las CC. AA. y los ayuntamientos, pueda fiscalizar y comprobar, dentro de las competencias habilitadas, el uso de las viviendas para detectar usos ilegales, así como prácticas fraudulentas encaminadas a sortear las prohibiciones determinadas por ley.

1.3

Combate al acaparamiento y la compra especulativa

Nuevo impuesto sobre el acaparamiento, complementario al Impuesto sobre el Patrimonio.

Creación de un nuevo impuesto antiacaparamiento, complementario al Impuesto sobre el Patrimonio, que grave el patrimonio inmobiliario de manera progresiva, en función del número de viviendas en propiedad, a partir de la tercera vivienda.

IBI progresivo.

Permitir que los municipios puedan aplicar un IBI modular (progresivo según el valor y el número de viviendas), más allá de las viviendas desocupadas y de uso turístico.

> NORMATIVA
>
> Modificar la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Impuestos para evitar la compra especulativa.

Suprimir el límite máximo a los impuestos aplicables a la adquisición de vivienda a partir de la tercera vivienda y a la compra por parte de sociedades inmobiliarias para revender en un plazo inferior a dos años (especulación tradicional).

> NORMATIVA
> Modificar la Ley Orgánica 8/1980 y la Ley 22/2009.

Eliminar las bonificaciones fiscales de SOCIMI.

Eliminar otros beneficios y bonificaciones fiscales establecidos en la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en la Ley del IRPF.

Persecución penal del acaparamiento.

Activar desde las administraciones públicas la persecución penal por acaparamiento antisocial de la vivienda, es decir, por la conducta organizada de retirar viviendas del mercado residencial con la intención de alterar artificialmente los precios en perjuicio del conjunto de la ciudadanía (artículo 281 del Código Penal).

02

UN GRAN PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA (¡Y QUE LO PAGUEN LOS RICOS!)

1 Impuesto a la riqueza para conseguir un millón de viviendas públicas en alquiler

2 Sistema de vivienda público y no concertado

3 Expropiación a fondos buitre y bancos

2.1

Impuesto a la riqueza para conseguir un millón de viviendas públicas en alquiler

- **Reforma del Impuesto sobre el Patrimonio.**

Las exenciones que existen hoy en el Impuesto sobre el Patrimonio (IP) hacen que el tipo efectivo medio sea tan solo del 0,17 %. Para garantizar una tributación mínima del 3 % de los grandes patrimonios, es necesario eliminar la «exención a la empresa familiar» y suprimir el límite conjunto de IRPF-IP, manteniendo el mínimo exento en 700.000 € y la exención a la vivienda habitual hasta 300.000 €.

- **Blindaje del Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas.**

- **Reducir la brecha fiscal entre las rentas del trabajo y del capital.**

Para que las rentas del trabajo no tributen más que las rentas del capital (como pasa hoy con las rentas del alquiler), es necesario eliminar el carácter dual del IRPF integrando las rentas del ahorro en la base general.

> **Estas tres medidas, junto con las medidas fiscales incluidas en el punto de combate al acaparamiento y la compra especulativa, permitirían recaudar aproximadamente 20.000 millones de euros anuales, que se destinarán íntegramente a un fondo para desarrollar el parque público de vivienda vía expropiación, reconversión y construcción.**

2.2

Sistema de vivienda público y no concertado

Sistema social de precios en la vivienda pública.

Se sustituye el concepto de precio asequible por el de precio social. El precio social es aquel que se establece de forma progresiva desde la gratuidad hasta un precio que no supere el 20 % de la renta familiar disponible. Se eliminan todos los criterios selectivos de acceso por razón de renta, de modo que se garantice el acceso universal y que la vivienda pública sea una opción para la población empobrecida y las mayorías sociales.

> NORMATIVA
> Modificación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Creación de un fondo de inversión público.

Aumentar exponencialmente la inversión pública para garantizar una solución duradera al problema de la vivienda. Se crea un fondo estable con lo recaudado por los impuestos a la riqueza y se destina a expropiación (de usufructo o titularidad), reconversión y construcción allí donde haga falta.

Constructora y banca públicas: que nadie se forre con el dinero de todos.

Una constructora pública como palanca para crear capacidad productiva estable, menos dependiente del ciclo inmobiliario, con cadenas cortas y empleo digno. Una banca pública que garantice que los intereses de los préstamos reviertan en el fondo de inversión pública, es decir, en interés de la mayoría.

2.3

Expropiación a fondos buitre y bancos

Reforma de la Ley de Expropiación Forzosa para descontar del justiprecio el lucro por uso especulativo.

Reformar el régimen de valoración de las expropiaciones para evitar que la compensación económica por viviendas expropiadas a fondos de inversión, entidades financieras y otros grandes tenedores incorpore beneficios especulativos.

En las expropiaciones destinadas a la constitución de parques públicos de vivienda o a garantizar el derecho a la vivienda en zonas de mercado residencial tensionado, el justiprecio se determinará mediante criterios objetivos que contemplen:

a) Exclusión de plusvalías especulativas.

b) Descuento de las ayudas públicas recibidas.

c) Valoración según sus características objetivas.

Es decir, el precio se calculará a partir de lo que el propietario pagó por la vivienda, sumando los gastos de compra debidamente justificados y restando las ayudas públicas recibidas para comprarla, rehabilitarla o mejorarla. No se incluirán las ganancias derivadas de la subida del valor de la vivienda.

> **NORMATIVA**
> Modificación de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 y del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Tras la reforma, se procederá a utilizar el fondo estable previamente constituido para ejecutar la expropiación de titularidad y la de uso del primer apartado.
- Se establecerá una cuota de reserva de las viviendas del parque público para el acceso a personas sin techo o en proceso de pérdida de vivienda.

03

SEGURIDAD RESIDENCIAL: QUE NO NOS ECHEN DE CASA

1 Contratos indefinidos de alquiler
2 Poner fin a los desahucios

3.1

Contratos indefinidos de alquiler

Reformar la Ley de Arrendamientos Urbanos para implantar un mecanismo de prórroga automática de los contratos de arrendamiento de vivienda, obligatoria para el arrendador y potestativa para la inquilina. Siguiendo la estela de países como Francia y Alemania, alcanzada su fecha de finalización, los contratos de alquiler se prorrogarán por plazos sucesivos de entre cinco y siete años, salvo en casos de necesidad acreditada por parte del casero o incumplimiento grave del contrato por parte de la inquilina.

> NORMATIVA
> Modificación de los artículos 10 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (actual Real Decreto 28/2026).

3.2

Poner fin a los desahucios

Reformar la normativa de fondo (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos) y la que regula los procedimientos de desahucios (Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), en las siguientes líneas:

- Limitar la excepción de recuperación de la vivienda mediante invocación por parte de la propiedad de la necesidad de hacer uso propio de la vivienda a situaciones de pequeños propietarios sin alternativas habitacionales. **Modificación del artículo 9.3 LAU.**
- Prórrogas de tres años y eliminación del requisito de que la propiedad sea gran tenedora. **Modificación del artículo 10.2 LAU.**

- Siguiendo el ejemplo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, eliminar la posibilidad de resolver el contrato por cualquier impago, desde 1 € de deuda, y fijar un porcentaje de incumplimiento para poder resolver el contrato, vinculado al tiempo que queda para el plazo mínimo de duración de este y al porcentaje de incumplimiento en relación con la renta total del contrato.

La lógica a seguir es que cuanto más hayas pagado al arrendador en concepto de rentas, más tengas que haber incumplido para poder resolver el contrato.

NORMATIVA

Modificación del artículo 27 LAU y de los artículos 437 y 439 LEC.

- Ampliar las causas de inadmisión y oposición de las demandas de desahucio por falta de pago para adaptar la normativa procesal a escenarios y realidades no contemplados, a los casos en que no se acredite el incumplimiento y a las novedades del artículo 21 LAU introducidas por el Decreto 29/2026. **Modificación de los artículos 437, 438, 439 y 444 LEC.**
- Establecer una causa legal procesal que impida ejecutar un desahucio sin alternativa habitacional digna, acreditando la vulnerabilidad de la persona y con un límite de tres años. **Modificación de los artículos 441 y 704 LEC.**

04
BAJADA DE LOS PRECIOS

1 Bajada drástica de los alquileres y vinculación a los ingresos

2 Garantizar la declaración de zonas de mercado residencial tensionado

4.1

Bajada drástica de los alquileres y vinculación a los ingresos

Modificar el actual sistema de índice de precios vinculado a las zonas de mercado tensionado y crear un índice territorial de precios máximos del alquiler, calculado a partir de los ingresos de la población y no de los precios de mercado, para reducir de forma drástica los alquileres y vincularlos a los ingresos reales de las familias trabajadoras de cada barrio y municipio.

En la última década los alquileres han crecido muy por encima de los salarios y las pensiones, y una parte cada vez mayor de las inquilinas dedica al alquiler una proporción de sus ingresos que compromete el resto de sus necesidades básicas. Contener las subidas futuras no basta, porque consolida unos precios que ya son inasumibles.

Los elementos básicos del índice son los siguientes:

- El precio máximo se fijará para cada sección censal, ajustado a la superficie de la vivienda, y equivaldrá al 25 % de la renta mediana por unidad de consumo de la sección.
- Se establecerá un techo común para todo el Estado, equivalente al 25 % de 1,5 veces el salario mínimo interprofesional y ajustado igualmente a la superficie, que se aplicará cuando el cálculo por sección censal lo supere.
- El índice debe aplicarse en todo el territorio y a todos los contratos de vivienda habitual, incluidos los vigentes, con las salvaguardas necesarias para casos excepcionales y sanciones frente a cualquier fórmula de elusión.

El techo vinculado al salario mínimo actuaría como contrapeso a la segregación residencial, al impedir que los alquileres de los barrios de rentas altas se sitúen muy por encima del resto y se vuelvan inaccesibles para la clase trabajadora. Para que ello se traduzca en un acceso efectivo, la medida debe ir acompañada de la persecución de la discriminación en la selección de inquilinas.

Con datos de 2023, el índice quedaría por debajo del alquiler mediano en cerca de dos tercios de las secciones censales del Estado, que concentran una parte desproporcionada del parque de alquiler.

NORMATIVA

Modificación del artículo 18 y de la disposición adicional primera de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, y del sistema estatal de índices de referencia creado por el Real Decreto-ley 7/2019.

4.2

Garantizar la declaración de zonas de mercado residencial tensionado

Habilitar al Estado y a las administraciones locales para promover e impulsar la declaración de zonas de mercado residencial tensionado cuando las comunidades autónomas competentes no quieran hacerlo, pese a concurrir los requisitos legalmente establecidos.

Para ello, se daría a la comunidad autónoma un plazo de seis meses para resolver la solicitud. Transcurrido ese plazo sin respuesta, o ante una denegación expresa, el Estado o la administración local podrían asumir la iniciativa y efectuar la declaración, evitando que la inacción o el rechazo autonómico impidan aplicar los mecanismos de contención de rentas.

La propuesta se apoya en la competencia exclusiva del Estado sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (art. 149.1.13 CE), en conexión con la función social de la propiedad (art. 33.2 CE) y el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE).

La argumentación sostiene que la regulación de los precios del alquiler constituye una materia vinculada a uno de los pilares fundamentales del mercado de vivienda y que la competencia autonómica en materia de vivienda no puede convertirse en un obstáculo que vacíe de efectividad las medidas estatales dirigidas a garantizar el derecho a la vivienda y la función social de la propiedad.

NORMATIVA

Modificación del artículo 18 de la Ley de Vivienda.

05

DERECHOS SINDICALES EN VIVIENDA

1 Estatuto de las personas inquilinas
2 Derogación de la Ley Mordaza
3 Ilegalizar las empresas de desocupación

5.1

Estatuto de las personas inquilinas

El Estatuto de las personas inquilinas es una propuesta de texto normativo que busca crear un marco legal para proteger, organizar y defender de forma colectiva a las personas que viven de alquiler.

Su objetivo principal es corregir el desequilibrio de poder existente entre los inquilinos y la propiedad (especialmente frente a grandes empresas o fondos inmobiliarios), tratando las relaciones de alquiler de manera muy similar a como el Derecho Laboral trata las relaciones entre trabajadores y empresarios. Esta nueva ley reconoce estos derechos:

1. Derecho a organizarse y sindicarse

a. **Creación de sindicatos:** Cualquier inquilino puede crear o unirse a un sindicato de vivienda (desde un mínimo de 3 personas) para defender sus intereses de forma colectiva.

b. **Protección contra represalias:** Se prohíbe cualquier castigo del propietario por participar en el sindicato. Si la propiedad toma una medida perjudicial en los 12 meses siguientes a la acción sindical, se presume legalmente que es una represalia sancionable.

2. Representación e información

a. **Interlocutor reconocido:** Las asociaciones que tengan al menos un 10 % de afiliación en una finca o territorio (o las de ámbito autonómico o estatal) se convierten en representantes legales obligatorios ante el propietario.

b. **Derecho a la representación:** la propiedad está obligada a reconocer a los sindicatos de inquilinas como interlocutores válidos siempre que una afiliada lo autorice. El no reconocimiento reiterado será considerado un incumplimiento contractual por parte de la propiedad.

c. **Acceso a la información:** Las asociaciones representativas tienen derecho a exigir información clara sobre el estado del edificio, las obras previstas, el desglose de gastos e incluso acceder al catastro para identificar qué empresa o fondo está realmente detrás de la propiedad de la finca.

3. La negociación colectiva

a. **Obligación de negociar:** El propietario está obligado a sentarse a negociar de buena fe cuando el sindicato le haga propuestas sobre rentas, prórrogas de contratos o repartos de gastos.

b. **Efectos de los pactos:** Lo negociado se aplica a todos los vecinos del edificio (erga omnes) si la vivienda está en una zona de mercado tensionado, o solo a los afiliados al sindicato en zonas no tensionadas.

4. Retención colectiva de rentas (huelga de alquiler)

a. **Retención de renta protegida:** Permite congelar el pago directo al casero ante abusos o falta de mantenimiento, consignando el 100 % del dinero en un fondo público, siempre que esté justificado por incumplimientos de la propiedad.

b. **Blindaje contra el desahucio:** Como el dinero se deposita en el fondo público en plazo, legalmente equivale al pago completo: el inquilino queda totalmente protegido contra demandas de desahucio por impago, intereses o no renovaciones por represalia.

5. Medidas transversales para impedir la discriminación en el acceso o conservación de la vivienda (racismo estructural e inmobiliario).

> NORMATIVA
> Aprobación de una legislación específica con este fin.

5.2

Derogación de la Ley Mordaza

Mientras el Gobierno dice preocuparse por el derecho a la vivienda, las que defendemos este derecho acumulan miles de euros en multas, reciben violencia policial a menudo y enfrentan sentencias de prisión. No somos las únicas: la represión afecta al sindicalismo laboral y a todas las luchas sociales.

NORMATIVA

Derogación de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, y de las reformas agravadas del Código Penal (arts. 557.1 y 557 bis). Aprobación de una nueva ley de seguridad ciudadana.

5.3

Ilegalizar las empresas de desocupación

La recuperación de la posesión de una vivienda debe realizarse exclusivamente mediante los procedimientos legalmente establecidos y con todas las garantías judiciales. Ninguna persona física o jurídica podrá recurrir a la intimidación, las amenazas, las coacciones o el hostigamiento para forzar a una persona a abandonar su hogar. Por ello, se propone:

a) Prohibir las prácticas de acoso dirigidas a provocar el abandono de una vivienda, cualquiera que sea quien las realice.

b) Prohibir la constitución, funcionamiento y contratación de empresas dedicadas a ejecutar desalojos extrajudiciales de viviendas y establecer su disolución judicial en los supuestos legalmente previstos.

c) Exigir responsabilidad a quienes ejecuten, ordenen, promuevan o financien conscientemente estas actuaciones, así como a quienes participen deliberadamente en ellas para obtener un beneficio.

d) Reforzar la protección inmediata de las personas afectadas mediante medidas cautelares de cese del hostigamiento, prohibición de aproximación o comunicación y, cuando proceda, restablecimiento del acceso a la vivienda y de los suministros.

NORMATIVA

Aprobación de una legislación específica con este fin, establecimiento de un régimen sancionador y modificación del Código Penal que refuerce la tipificación de las conductas de coacción y acoso destinadas a obtener el desalojo de una vivienda al margen de los procedimientos legales.

06

UN NUEVO MARCO CONSTITUCIONAL PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA

1 Propuesta de redacción de la reforma constitucional

2 Detalles del proceso de reforma

6.1

Propuesta de redacción de la reforma constitucional

Durante estos últimos años hemos cambiado la mentalidad de nuestra sociedad. Hoy en día una mayoría defiende que la vivienda es antes un derecho que un bien con el que especular. Ha llegado el momento en que las instituciones recojan este cambio.

1. El artículo 47 de la Constitución de 1978 sobre el derecho a la vivienda se traslada del capítulo tercero del título I («De los principios rectores de la política social y económica») al capítulo segundo («Derechos y libertades»), sección 2.ª («De los derechos y deberes de los ciudadanos»), y pasa a ser el artículo 33, inmediatamente antes del actual artículo 33 sobre el derecho a la propiedad, que pasa a ser el artículo 34, y por delante del artículo 38 sobre la libertad de empresa, que pasa a ser el artículo 39.

ART. 33
Derecho a la vivienda
Antes artículo 47

ART. 34
Derecho a la propiedad
Antes artículo 33

ART. 39
Libertad de empresa
Antes artículo 38

2. Se añade un apartado 3 al artículo 37 (que pasa a ser el 38) de la Constitución de 1978:

TEXTO PROPUESTO PARA EL ARTÍCULO 38.3

«La ley garantizará el derecho de las personas inquilinas a la representación y negociación colectivas ante las partes arrendadoras, así como la fuerza vinculante de los acuerdos que resulten en los términos que la ley establezca.»

3. Se añaden dos nuevos apartados al nuevo artículo 33 (antiguo 47):

NUEVOS APARTADOS DEL ARTÍCULO 33

«Los poderes públicos garantizarán la estabilidad, la asequibilidad y la seguridad en la tenencia de la vivienda habitual y promoverán formas colectivas de representación, información, consulta y negociación de las personas inquilinas.»

«La ley regulará las asociaciones, organizaciones y sindicatos de personas inquilinas. Asimismo, la legislación específica preverá las medidas colectivas de garantía y consignación de rentas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones arrendadoras, la conservación de la vivienda y la efectividad de los acuerdos colectivos, con respeto a los derechos de todas las partes y bajo control administrativo y judicial.»

6.2

Detalles del proceso de reforma

Al tratarse de una reforma que afecta a los capítulos segundo (sección 2.ª) y tercero del título I, debe seguirse el procedimiento de reforma ordinario previsto en el artículo 167 de la propia Constitución.

De acuerdo con dicho precepto, la iniciativa de reforma corresponde al Gobierno (en Consejo de Ministros), al Congreso de los Diputados, al Senado o a las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas.

La reforma deberá ser aprobada por mayoría de tres quintos de cada una de las Cámaras. Si no hubiera acuerdo entre ambas, se creará una Comisión de composición paritaria de diputados y senadores, que presentará un texto que será votado por el Congreso y el Senado.

Ahora bien, si no se aprobase mediante este procedimiento, pero se hubiera obtenido el voto favorable de la mayoría absoluta del Senado, el Congreso podrá aprobar la reforma por mayoría de dos tercios.

Por último, se redactará una exposición de motivos que deje constancia expresa de la voluntad del constituyente: la Constitución exige que el derecho a la vivienda prevalezca frente al derecho de libertad de empresa y que, en caso de conflicto entre el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad, prevalezca la función social de la propiedad. Esta exposición servirá de criterio de interpretación para los tribunales y los poderes públicos.

NOTAS

PODER INQUILINO

CONFEDERACIÓN DE SINDICATOS DE INQUILINAS

poderinquilino.org
huelgaporlavivienda.org

Casas para vivir. Una reforma integral para cambiar el modelo de vivienda. Propuesta de reforma, noviembre de 2026.

CASAS PARA VIVIR ▪ HUELGA GENERAL ▪ 11 DE NOVIEMBRE