



Junta General
del Principado de Asturias
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

A LA MESA DE LA XUNTA XENERAL

Doña Covadonga Tomé Nestal, portavoz del Grupo Parlamentario Mixto, presenta la siguiente enmienda parcial al **Proyecto de Ley del Principado de Asturias de Vivienda (12/0142/0015/20104)** al amparo de lo previsto en los artículos 149 y siguientes del Reglamento de la Xunta Xeneral.

ENMIENDA N° 21 DE ADICIÓN

NUEVO CAPÍTULO EN EL TÍTULO III: CAPÍTULO "XX". DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO RESPECTO A VIVIENDAS PRIVADAS EN ÁREAS DELIMITADAS

PROPUESTA

Se propone la incorporación del siguiente nuevo capítulo en el "Título III. Instrumentos de intervención público para hacer efecto el derecho a la vivienda":

CAPÍTULO "XX"

Derechos de tanteo y retracto respecto a viviendas privadas en áreas delimitadas

Artículo XX. Declaración de áreas sujetas a tanteo y retracto

Los municipios, para cumplir los objetivos de los planes locales de vivienda y la exigencia de incrementar el parque de viviendas vinculadas a políticas sociales que establece la presente ley, para facilitar la conservación y rehabilitación de edificios y para evitar la expulsión de ocupantes u otros procesos especulativos, podrán delimitar áreas en las que se puedan ejercer los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración pública sobre edificios plurifamiliares enteros usados principalmente como vivienda, así como áreas en las que se puedan ejercer dichos derechos sobre viviendas concretas. Estos derechos de tanteo y retracto se extienden a la transmisión de acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo objeto esté vinculado directa o indirectamente a la actividad inmobiliaria y que sean propietarias de alguno de dichos edificios o viviendas.

Artículo XX. Áreas de tanteo en zonas de mercado tensionado y ejecuciones hipotecarias

A los efectos de la transmisión de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, las áreas de tanteo y retracto podrán coincidir con las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada. En la transmisión de viviendas en zonas declaradas de mercado residencial tensionado, la Administración del Principado podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto en dichos ámbitos.



**Junta General
del Principado de Asturias**

GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

Artículo XX. Ejercicio en favor de terceros y condiciones de uso

Los derechos de tanteo y retracto podrán ser ejercidos por la Administración pública por cuenta propia, en favor de promotores sociales o en favor de personas físicas inscritas en el Sistema Asturiano de Vivienda Protegida. La Administración, cuando ejerza el derecho de tanteo en favor de terceros, podrá fijar condiciones respecto al uso y la dedicación del inmueble que aseguren que su destino esté vinculado a las políticas sociales de vivienda del municipio.

JUSTIFICACIÓN

El problema de acceso a la vivienda no se produce en el parque protegido, sino en el mercado libre. La Administración ha de dotarse de instrumentos eficaces para actuar allí donde realmente se producen los incrementos de precios, las ventas masivas de edificios o los procesos de sustitución residencial. La ampliación del tanteo y retracto a viviendas privadas en áreas delimitadas no supone expropiación, no limita la facultad de vender ni fija el precio de la transmisión. Únicamente introduce un derecho de adquisición preferente en igualdad de condiciones económicas, mecanismo coherente con la función social de la propiedad reconocida constitucionalmente y asumida por la propia ley.

Xunta Xeneral, a 10 de marzo de 2026

Fdo. Doña Covadonga Tomé Nestal