

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL POPULAR DEL AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE EN DEFENSA DE UNA VIVIENDA A PRECIO ASEQUIBLE

El Grupo Municipal Popular en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, conforme a lo previsto en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, eleva al Pleno la siguiente Moción:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, aprobada de espaldas a los principales agentes del sector, incluye controvertidas medidas como la intervención de la administración en los contratos de arrendamiento de vivienda de aquellos inmuebles que se ubiquen en las zonas que se declaren como “zona de mercado residencial tensionado” y el establecimiento de un índice de referencia de precios para los alquileres, que ha sido publicado el pasado 15 de marzo de 2024.

En la tramitación de la Ley, hasta tres organismos se pronunciaron en su contra, el Consejo General del Poder Judicial, el Instituto de Estudios Económicos y la Fundación de Estudios de Economía Aplicada.

Así, el Consejo General del Poder Judicial indicó que *"contiene una serie de directrices ... imbuidas de un claro dirigismo de la actuación de las instituciones autonómicas y locales, de problemático encaje en el orden constitucional de competencias"*.

El Instituto de Estudios Económicos, en un informe demoledor, arguyó que, *"..el control de alquiler no solo es ineficiente para lograr mejorar el acceso al mercado del alquiler, sino que es, además, contraproducente, en la medida en que empeora la oferta en cantidad y calidad, con el consiguiente perjuicio a los colectivos de menor renta"*.

La Fundación de Estudios de Economía Aplicada, por su parte, pronosticó que la ley tendería, inevitablemente, a agravar los problemas de oferta, ahondaría en la inseguridad jurídica que ya sufren los propietarios y precipitaría el desincentivo a la inversión.

La ley ha sido objeto de hasta ocho recursos de inconstitucionalidad, de los que seis han sido ya admitidos a trámite por el Tribunal Constitucional. Dichos recursos afectan a casi la mitad de los artículos y ponen el foco, entre otras cuestiones, en los criterios de identificación de las zonas tensionadas, la vulneración del derecho de propiedad, el control del precio de los alquileres y la invasión de competencias autonómicas.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha aprobado el índice de precios de referencia del alquiler pese al riesgo de inconstitucionalidad de la ley. Dicho índice ha sido impuesto unilateralmente por el Gobierno, sin contar con la opinión de entidades locales ni

comunidades autónomas y sin valorar su impacto en los mercados residenciales cuya competencia les corresponde.

La práctica de la intervención del mercado del alquiler demuestra que inevitablemente se agravan los problemas de oferta, como se ha comprobado con las experiencias fallidas en Cataluña, Berlín, Escocia y San Francisco.

Cataluña intervino los precios en 2022 y el Tribunal Constitucional anuló parte de la norma autonómica. Un estudio del Centro de Políticas Económicas EsadeEcPol, constató que la norma redundó durante el año y medio en que estuvo vigente en una subida del 12,7% en las rentas de los pisos más baratos, debido a la contracción de la oferta.

También en Berlín la experiencia salió mal. Según el Instituto IFO de Múnich, el tope aplicado en la capital alemana trajo consigo la instauración de dos tipos de precios, el oficial y el de mercado, en previsión de que la llamada cláusula berlinesa se declarara nula y la justicia obligara a indemnizar a los propietarios, como finalmente sucedió.

Escocia impuso un tope al incremento de los alquileres y el resultado no fue otro que un aumento generalizado de los precios, previo a la entrada en vigor de la norma. Un informe de la agencia inmobiliaria Rettie, mostró que la normativa había paralizado inversiones en vivienda por valor de 3.761 millones de euros, lo que implica que se perdieran cerca de 15.200 viviendas y alrededor de 16.000 puestos de trabajo.

En San Francisco, la intervención de los precios en 2019 produjo una reducción de la oferta de vivienda en alquiler de un 15%, que en el caso de los grandes tenedores se disparó a un 64%.

En definitiva, la intervención del mercado lejos de solucionar el problema de la vivienda es una nefasta propuesta con pésimas consecuencias para los ciudadanos.

La ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, recoge la posibilidad de declarar una zona tensionada, en la que automáticamente se produce la intervención forzosa de los precios del mercado de alquiler.

La decisión de la declaración de zona tensionada y la consiguiente aplicación del índice de referencia de precios para los alquileres son competencias de las comunidades autónomas, a solicitud de los ayuntamientos, que deberán justificarlo mediante un proceso preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona. Una vez declarada tensionada la zona, los parámetros que regularán la intervención por parte de la administración habrán sido decididos unilateralmente por el gobierno central.

Lo aconsejable ante una medida de semejante calado hubiera sido que el gobierno, antes de aprobarlo, hubiera hecho una evaluación previa del impacto que puede tener en el mercado y en el acceso a una vivienda asequible por parte de los ciudadanos, mediante estudios encargados al efecto, toda vez que las experiencias conocidas de la intervención del mercado han tenido como resultado una disminución de la oferta y un aumento de los precios y, por tanto, han producido el efecto contrario al objetivo que, necesariamente, ha de ser procurar el acceso a viviendas a precios asequibles.

Por lo expuesto, el Grupo Municipal Popular en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, presenta la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO. Instar al gobierno de España a retirar el Índice de Precios de Alquileres publicado en el Boletín Oficial del Estado el 15 de marzo de 2024.

SEGUNDO. Solicitar al gobierno la elaboración de estudios independientes de impacto en el mercado de manera previa a la declaración de zonas tensionadas, para evaluar si la aplicación de la intervención de precios mediante índices como el publicado, tiene efectos positivos o negativos en la oferta de alquiler y en el acceso asequible a la vivienda.

TERCERO. Instar al gobierno de España a iniciar un proceso de diálogo con las comunidades autónomas y las entidades locales para evaluar si la intervención de precios de alquiler produce los resultados esperables, teniendo en cuenta la realidad de los distintos territorios.

CUARTO. Dar traslado de estos acuerdos a la Presidencia del Gobierno, a la Vicepresidencia Primera y Ministerio de Hacienda, al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, al Ministerio de Economía, Comercio y Empresa y al Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática.

Fechado y firmado digitalmente en Boadilla del Monte,

Javier González Menéndez
Portavoz Grupo Municipal Popular
Ayuntamiento de Boadilla del Monte

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE