

21/3/25
M-PP



MOCIÓN AL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOS HERMANAS

D. Adrián Trashorras Álvarez y D. José Antonio Alcocer Jiménez, actuando en sus respectivos cargos de Portavoz y Secretario de Grupo Municipal VOX en Dos Hermanas (Sevilla), mayores de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de la Constitución s/n 3ª planta sede de la Casa Consistorial, teléfono de contacto 660390612, correo electrónico grupovox@doshermanas.es por medio del presente y al amparo de lo establecido en el art. 97 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales presenta la siguiente MOCION al Pleno en base a la subsiguiente,

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley por el derecho a la vivienda fue aprobada sin consenso con los principales agentes del sector, como colegios profesionales, institutos de estudios, inquilinos, propietarios, empresas de la construcción y rehabilitación y gestores de vivienda.

En su tramitación, varios organismos se pronunciaron en contra de la ley: el CGPJ, el Instituto de Estudios Económicos y la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea). El Consejo General del Poder Judicial dijo que la ley suponía una 'incisiva vigilancia' de la Administración en el uso de la vivienda por parte de los propietarios, y 'de problemático encaje en el orden constitucional de competencias'.

Mientras, el Instituto de Estudios Económicos indicó 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 (Fedea) pronosticó que 'la medida tendría, 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 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. Los recursos inciden en que la ley vulnera las atribuciones en materia de vivienda de las CCAA, pues los trámites a que obliga el Gobierno para la declaración de zona tensionada son tan exhaustivos, concretos y predeterminados que exceden de unas meras bases.

Otras cuestiones son la **vulneración del derecho de propiedad**, el control del precio de los alquileres y la invasión de competencias autonómicas.

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | +E4KENK+eght17lyAcis2w== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Adrián Trashorras Álvarez | Firmado | 18/03/2025 10:45:42 |
| Observaciones | | Página | 1/3 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+E4KENK+eght17lyAcis2w== | | |



La ley establece una intervención de la administración en los contratos de arrendamiento de vivienda en los inmuebles que se ubiquen en las zonas que se declaren como 'zona de mercado residencial tensionado' y recoge el establecimiento de un índice de referencia de precios para los alquileres, que fue publicado el pasado 15 de marzo de 2024.

Este índice de precios se ha aprobado pese al riesgo de inconstitucionalidad de la ley. De nuevo ha sido impuesto unilateralmente por el Gobierno, sin contar con la opinión de entidades locales ni comunidades autónomas, que son quienes mejor conocen sus territorios y sin valorar su impacto en los mercados residenciales cuya competencia les corresponde.

Por tanto, se impone un índice de espaldas a la realidad de los lugares donde se ha de aplicar, sin un mínimo estudio y análisis de su impacto sobre la oferta de vivienda y el precio de los alquileres.

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

Liberar zonas de suelo en zonas municipales de vivienda social para edificar viviendas de protección oficial y vivienda social en régimen de alquiler, régimen de alquiler con opción de compra y régimen de compra a precios asequibles para fomentar el derecho a la vivienda digna, y fomentar la emancipación de parejas y familia harían que los precios fuesen contenidos y asequibles para la gente.

Sirve de antecedente lo ocurrido con Cataluña, que 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, porque no pocos propietarios, ante la inseguridad jurídica, **retiraron sus viviendas del alquiler**, pusieron sus viviendas a la venta o las destinaron a alquiler turístico o de temporada.

El desbarajuste dio lugar a contratos ilegales, inseguridad y el colofón fue una **reducción del 60% de la oferta** de los pisos afectados por la regulación.

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 Ley también prevé, en relación con el sistema de índices de referencia, que puedan desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema. El gobierno ha aprobado y publicado el índice de referencia de precios para los alquileres el pasado 15 de marzo de 2024.

La decisión de la declaración de zona tensionada y la consiguiente aplicación del índice de referencia son competencia 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, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo, los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo, que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. Una vez declarada la zona, los parámetros que regularán la intervención por parte de la Administración que se aplican 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, como también advierten los expertos. El objetivo necesariamente ha de ser procurar el acceso a viviendas a precios asequibles.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | +E4KENK+eght171yAcis2w== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Adrián Trashorras Álvarez | Firmado | 18/03/2025 10:45:42 | |
| Observaciones | | Página | 2/3 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/+E4KENK+eght171yAcis2w== | | | |

Por todo cuanto antecede, el Grupo Municipal propone al Pleno del Ayuntamiento la adopción de 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.- Instar al Gobierno de España a participar, de acuerdo con los ayuntamientos y las Comunidades Autónomas, en los programas de inversión para la construcción de nueva vivienda para régimen de alquiler a precios asequibles.

QUINTO.- 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.

En Dos Hermanas, a fecha que obra a pie del documento.

EL SECRETARIO

EL PORTAVOZ

Fdo. José Antonio Alcocer Jiménez

Fdo. Adrián Trashorras Álvarez

(documento firmado electrónicamente)

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | +E4KENK+eght17lyAcis2w== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Adrián Trashorras Álvarez | Firmado | 18/03/2025 10:45:42 |
| Observaciones | | Página | 3/3 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/+E4KENK+eght17lyAcis2w== | | |



