



**A LA MESA DE LA ASAMBLEA DE MADRID**

**Jorge Moruno Danzi**, diputado del Grupo Parlamentario Más Madrid, al amparo de lo dispuesto en el artículo 205 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta la **PROPOSICIÓN NO DE LEY** para su debate ante el Pleno de la Asamblea

Madrid a 21 de marzo de 2024



D<sup>a</sup> Manuela María Bergerot Uncal  
La Portavoz



Don Jorge Moruno Danzi  
Diputado

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La reciente aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, dota a las Comunidades Autónomas de algunos mecanismos para poder contener el incremento de los precios de la vivienda, como es la declaración de zona de mercado tensionado, lo cual supondría una limitación al incremento de los precios de alquiler, así como la consideración como “gran tenedor” de los propietarios con más de cinco inmuebles, entre otras medidas. Para la habilitación de este instrumento contemplado en la ley, es necesario que sean las Comunidades Autónomas quienes, en el ejercicio de sus competencias, establezcan la declaración de zona de mercado tensionado siempre que se cumpla al menos uno de estos dos requisitos: I) que el coste medio de la hipoteca o el alquiler superen el 30% de los ingresos medios de los hogares de esa zona, II) que el precio de compra o alquiler en los últimos 5 años haya subido al menos 3 puntos porcentuales por encima del crecimiento acumulado del IPC en la comunidad autónoma.

Si bien la Ley necesita ser desarrollada y mejorada para garantizar su efectividad, sobre todo con respecto a la regulación del alquiler turístico, de temporada y de habitaciones, supone una innovación respecto al modo que suele ser comprendido el papel de la vivienda en nuestro país. No se pretende aquí discutir sobre cómo podría afinarse el Índice de Precios de Referencia del alquiler para que resulte ser más objetivo y efectivo en la contención y reducción de unos precios desorbitados, solo se pretende incidir en la necesidad que tiene la Comunidad de Madrid de aplicarlo ante la grave situación de acceso a la vivienda. El precio del alquiler ha subido casi un 70% desde el año 2013, lo que se traduce en que destinando el 30% de los ingresos antes se alquilaba una vivienda de 70m<sup>2</sup> mientras que hoy, con el mismo porcentaje de gasto, se consigue una de 39m<sup>2</sup>.

Se ha intentado construir la idea de que el prototipo de casero es una abuela que alquila un piso para complementar la pensión y se ha transmitido la idea de que el peso de las sociedades dedicadas al alquiler es marginal. Ambas afirmaciones son falsas, al menos si nos referimos a las grandes urbes y las zonas tensionadas, como es la mayor parte de Madrid, que es donde se concentra el principal problema de acceso a la vivienda. Ahí donde existen datos, y existen porque hay observatorios de la vivienda, se observa, como en el caso de Barcelona, que el 45% de las viviendas puestas en alquiler pertenecen a propietarios que tienen 5 o más viviendas.

Desgraciadamente, en Madrid no contamos con un observatorio de la vivienda que nos permita radiografiar y conocer la composición del parque de viviendas con ese detalle. Lo que sí conocemos es la cantidad de empresas que tienen la fianza depositada en la agencia de la vivienda social, donde puede observarse que hay más de 3636 que tienen 3 o más viviendas en alquiler y 1.507 que alquilan 10 o más viviendas. Del mismo modo, con datos facilitados por el catastro, conocemos que se está dando un proceso de concentración de las viviendas en pocas manos: en la Comunidad de Madrid hay 19.743 propietarios de cinco o más viviendas.

Aunque el discurso lanzado por las grandes patronales de la vivienda traten de inocular el miedo para pensar lo contrario, al pequeño propietario que tiene una vivienda en alquiler también conviene que se regulen los precios del alquiler. Así lo confirma un estudio de la London School of Economics. ¿Por qué? Porque los precios equilibrados le ofrecen estabilidad, reducen la rotación y aumentan la garantía en los pagos, lo cual al final le acaba saliendo a cuenta. Elegir entre regular los precios del alquiler privado y aumentar la vivienda pública es un falso dilema: es necesario hacer las dos cosas, tal y como se hace en los mejores modelos de vivienda del mundo.

No obstante, esa misma Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, deja manos libres a las Comunidades Autónomas a declarar las zonas de mercado tensionado, según su voluntad política, incluso teniendo municipios que cumplan los requisitos marcados por la ley para ser declarada zona de mercado tensionado. Mientras que Catalunya ha decidido declarar zonas de mercado tensionado de hasta 140 municipios de su región, y otras CCAA se lo están planteando como Navarra, Asturias o Euskadi; la Comunidad de Madrid ha expresado su negativa total a contener los precios de alquiler. Realidad que implica una discriminación en la protección del derecho de los inquilinos, atentando contra la igualdad de derechos y deberes de todos los españoles (art. 9.2 y 149.1ª CE). Esta argumentación puede servir para justificar que, ante la petición de los municipios de declarar zonas de mercado tensionado, los Entes Locales puedan declarar zonas de mercado residencial tensionado para poder aplicar los sistemas de contención de rentas en las áreas que cumplan los requisitos de mercado residencial tensionado, y así garantizar la asequibilidad del mercado, en aras de garantizar la función social de la propiedad (art. 33.2 CE) y el derecho a una Vivienda Digna y adecuada (art. 47 CE).

Habilitar a municipios a declarar zonas de mercado tensionado por parte del Estado Central en caso de que la Comunidad Autónoma no lo haga, está dentro de su competencia porque afecta

a las “bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica” que se reconoce como competencia exclusiva del Estado (al. 149.1.13 CE), si tenemos en cuenta que se está regulando sobre los precios del mercado de alquiler, que es uno de los pilares principales del mercado de la vivienda en España (STC 152/1988 y STC 251/2006) y porque el Estado tiene competencia exclusiva en la fijación de las bases de las obligaciones contractuales fijadas por el Estado (al. 149.1.8 CE), configurando así la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Por este motivo, la Sentencia Tribunal Constitucional declaró la Ley 11/2020, de contención de precios de alquiler en Cataluña parcialmente nula por motivos competenciales en la Sentencia 38/2022, de 11 de marzo de 2024.

La vivienda es el principal sumidero por donde se van los ingresos que obtienen los madrileños derivados de su trabajo. La falta de seguridad residencial supone un límite para el desarrollo vital, un hundimiento de la tasa de emancipación, así como un lastre general para la economía. El sectarismo ideológico no puede servir para excluir al pueblo de Madrid de una medida que ayudaría a liberar sus bolsillos del peso que supone el pago de la vivienda. Si la Comunidad de Madrid permitiese a los municipios declarar las zonas tensionadas, esto podría llegar a reducir el gasto en el pago del alquiler hasta en un 32%. Dicho de otra manera, sería una forma de aumentar los ingresos del sector de la sociedad que más necesita que aumenten, lo cual, además de acercarnos a la vivienda como un derecho fundamental, beneficia a otros sectores de la sociedad porque parte de ese dinero acabaría gastándose en la economía productiva.

Por todo lo planteado, el Grupo Parlamentario Más Madrid presenta ante el pleno la siguiente

### **PROPOSICIÓN NO DE LEY**

La Asamblea de Madrid insta al Gobierno de la Comunidad de Madrid a:

Implementar en la Comunidad de Madrid la totalidad de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, incluyendo la declaración de zona de mercado tensionado.

La Asamblea de Madrid insta al Gobierno de la Comunidad de Madrid a que exija al Gobierno de la Nación a:

Reformar la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, para que los Entes Locales puedan instar subsidiariamente la declaración de una zona de mercado residencial tensionado cuando se cumplan los requisitos y la Comunidad Autónoma no lo haya declarado pasados dos meses de la petición. De tal manera que, transcurrido el plazo de dos meses sin resolución autonómica expresa, el ente local solicitante quedará encargado de establecer, en nombre de la Comunidad Autónoma correspondiente, la regulación del área tensionada propuesta.