

Gonzalo Javier Díaz Tomasich, portavoz del Grupo Municipal MAS MADRID del Ayuntamiento de Collado Villalba, al amparo de lo establecido por la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el R.D 2568/1986, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y régimen Jurídico de las Entidades Locales, presenta al Pleno del Ayuntamiento de Collado Villalba la siguiente moción:

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL MÁS MADRID AL PLENO ORDINARIO DE MARZO DE 2025, SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LA DINAMIZACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER EN COLLADO VILLALBA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Resolver un problema tan complejo y enquistado como es el acceso a la vivienda y la escalada de precios del alquiler que se está produciendo en nuestra ciudad, es algo que requiere soluciones múltiples y en varios ámbitos (nacional, regional y municipal).

Cada pequeño paso que se da, cada medida que se propone debe estar encuadrada dentro de una propuesta más amplia y de un modelo que defina claramente cuál es el papel de la vivienda en la sociedad.

En Collado Villalba el m² de alquiler ha pasado de 10,70 a 12,1 euros en poco más de un año. Sigue habiendo en el municipio miles de viviendas vacías (1.363 en Villalba según datos del INE para 2024), en gran medida porque las administraciones públicas (incluido el gobierno regional y algunos ayuntamientos) no están tomando medidas para minimizar el problema, tales como articular convenios para evitar que entidades como SAREB mantenga edificios enteros “vacíos” o usurpados en lugar de sacar esas viviendas al alquiler social. En Collado Villalba hay 741 vecinas y vecinos que son solicitantes de vivienda pública, obviamente fuera de nuestro municipio, y que no les queda más remedio que abandonar el municipio ante la falta de vivienda pública y de precios asequibles en el mercado privado. La administración pública ni debe ni puede quedar al margen de una situación que plantea muchas preguntas.

La principal pregunta que debemos hacernos es simple: ¿la vivienda es un derecho o un bien de mercado? Si es un derecho, se proponen medidas muy diferentes a si se concibe como un bien de mercado.

Si queremos que se transite de un modelo asentado en concebir a la vivienda como un activo financiero hacia otro en el que la vivienda sea un bien de primera necesidad, al que debe garantizarse su acceso, necesitamos poner en marcha, a lo largo del tiempo, una batería de medidas que, juntas, caminen en esa dirección.

Es un falso dilema discutir entre regular los precios del alquiler privado o aumentar la vivienda pública, de la misma manera que lo es entre frenar las compras con fines especulativos o aumentar la oferta de vivienda pública y protegida en el mercado: hay que hacerlo todo al mismo tiempo. Hay que invertir mucho durante mucho tiempo, hay que legislar, hay que promover la colaboración público-social con asociaciones sin ánimo de lucro y de lucro limitado, hay que regular y hay que frenar las operaciones especulativas. El objetivo es claro: aumentar la oferta de vivienda pública, la oferta de vivienda asequible de calidad, y también garantizar la seguridad residencial en el ámbito del alquiler privado. Necesitamos certezas y seguridad jurídica, pero para todos.

Se ha discutido mucho en torno a la regulación de precios en el alquiler privado; ya es hora de que se incorpore a la discusión pública la introducción de una modalidad de contrato extendido y normalizado en muchos países de nuestro entorno, como pueden ser Dinamarca, Alemania, Austria, Suecia, Suiza, Bélgica, Países Bajos o Finlandia: el contrato de alquiler indefinido. No estamos hablando de reflotar la renta antigua franquista, ya que no se puede heredar; cada año la renta se actualiza según el futuro índice del INE, existen causas establecidas para que el arrendador, en el caso de ser persona física, pueda recuperar la vivienda, y si el arrendador invierte en reformar y rehabilitar la vivienda, puede llegar a subir el precio hasta un 20% máximo, aunque dependiendo de la aportación hecha.

Un contrato indefinido significa la posibilidad de optar a un alquiler por tiempo ilimitado, salvo pacto en contrario, lo que implica poder optar a la estabilidad, a la seguridad residencial y a la certidumbre en el tiempo para vivir, para forjar barrios y familias, lo cual supone frenar el desarraigo, la rotación involuntaria y la falta de certezas. El contrato indefinido permite hacer del alquiler un hogar. El alquiler indefinido evita que, en un periodo de 5-7 años, puedan darse subidas drásticas en el precio del alquiler y, de facto, mientras se reside en la vivienda y se mantiene el contrato, hace las veces de una regulación de precios. Un pequeño cambio normativo es una gran transformación en la vida de la gente.

Desde el punto de vista del municipio, también existen políticas públicas que se pueden poner en marcha para ser también uno de los actores que contribuyen a ser parte de la solución y no del problema. Soluciones como apostar en los desarrollos de las pocas zonas que quedan en el municipio por desarrollar por la vivienda pública en régimen de alquiler, por dinamizar como mediador el mercado de alquiler local y por conveniar con los grandes tenedores para evitar los edificios usurpados y que se pongan esas viviendas en el mercado de alquiler.

Por estos motivos, el grupo municipal Más Madrid en el ayuntamiento de Collado Villalba propone al pleno la adopción de los siguientes

Acuerdos:

- 1.- Instar al Gobierno de España a iniciar los trámites legislativos necesarios para modificar la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la finalidad de contemplar la modalidad de contrato de alquiler indefinido para facilitar el acceso a una vivienda digna, estable y asequible.
- 2.- Instar a la Comunidad de Madrid a modificar la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid para establecer que la protección pública de la vivienda protegida y la vivienda pública sea de carácter permanente.
- 3.- Creación de una oficina de vivienda, con la finalidad de dar información y asesorar a los vecinos en materia de arrendamientos urbanos (mediación entre arrendatarios y arrendadores, garantías y avales sociales), facilitando la dinamización del mercado del alquiler en Collado Villalba.
- 4.- Creación de un Observatorio municipal de vivienda para obtener un diagnóstico que permita crear una mesa de diálogo con los actores implicados, que tenga por fin elaborar planes y políticas municipales de vivienda acordes con las necesidades del municipio.
- 5.- Establecer un amplio compromiso político de impulsar la construcción de vivienda pública de alquiler a precios asequibles, garantizando que los alquileres no superen el 30% de la renta familiar disponible y evitando la posibilidad de venta o privatización futura.

En Collado Villalba, a 11 de marzo de 2025

Fdo. Gonzalo Javier Díaz Tomasich
Portavoz G.M. MÁS MADRID