



ÒRGAN: **EXPEDIENTS DE PLE MUNICIPAL**  
TIPUS SESSIÓ: **SESSIÓ ORDINÀRIA**  
DATA: 28 de gener de 2021  
DEPARTAMENT: **ASSESSORIA JURÍDICA**  
EXPEDIENT: **2021A16100003**

2.3. MOCIÓ PRESENTADA PEL GRUP MUNICIPAL DE PODEMOS, EN DATA 14 DE GENER DE 2021, AMB REGISTRE D'ENTRADA NÚM. E2021000734, SOBRE EL CONTROL DELS PREUS DEL LLOGUER

La crisis sanitaria, social y económica provocada por la Covid19 ha agravado la situación de emergencia habitacional que vive Cataluña desde hace más de 10 años y ha evidenciado la necesidad de implementar medidas legislativas, fiscales y presupuestarias que garanticen el derecho a la vivienda, protejan a las familias más vulnerables y hagan frente a la especulación financiera e inmobiliaria provocada por los aumentos descontrolados de los precios del alquiler, a través de mecanismos y actuaciones estructurales en todas las administraciones públicas.

En materia de vivienda la situación anterior a la crisis provocada por la Covid19 ya era preocupante.

El Estado español con 54.000 desahucios en el año 2019, mayoritariamente en régimen de alquiler, lideraba el ranking de desahucios a nivel europeo.

Contaba con un parque público muy insuficiente (un 2% del total frente al 15% de media europea), y con un parque privado de vivienda envejecido y de mala calidad que no cumplía los estándares energéticos actuales.

Los precios del alquiler eran demasiado elevados en relación con la capacidad adquisitiva de las personas y familias y sometidos a constante especulación.

Esta situación es el resultado de las diferentes políticas impulsadas durante los últimos 40 años y, especialmente, de la mala gestión llevada a cabo durante la anterior crisis inmobiliaria. La crisis de 2008 y su gestión posterior estuvo marcada por una emergencia habitacional caracterizada por miles de desahucios, por una severa reducción de las partidas presupuestarias cuando más se necesitaban, y por cambios normativos mercantilistas y especulativos que, en lugar de beneficiar a la mayoría, favorecieron a unos pocos, como el rescate bancario, la negativa a la dación en pago, la regulación de las SOCIMI, la flexibilización del alquiler, la actuación de fondos inmobiliarios...



Estas políticas, de no intervención pública en el mercado de la vivienda, han generado una tendencia al alza de los precios, una crisis de accesibilidad a este bien de primera necesidad y la exclusión del acceso a un hogar a personas y jóvenes con menos recursos y a familias que ven agravada su situación debido a la pandemia sanitaria.

Del 2013 al 2019, el precio medio del alquiler ha subido un 50% en España, y ha aumentado 30 veces más que los salarios, dejando fuera del mercado de alquiler a los sectores más desfavorecidos, que son empujados a soluciones habitacionales no formales.

Según indican los datos del Eurostat, en España, aproximadamente cuatro de cada diez personas que viven en vivienda de alquiler destinan más del 40% de los ingresos familiares al pago del alquiler, uno de los índices más altos de toda la Unión Europea (UE), sólo superado por Grecia y Lituania.

Dedicar más del 40% de los ingresos familiares a gastos de la vivienda es considerado por la UE como un gasto excesivo por la economía de un hogar.

Ante esta situación han surgido varios movimientos sociales que han reivindicado el derecho a un techo digno criticando la especulación que se está realizando con un derecho fundamental. Movimientos como el Sindicato de inquilinos y la PAHV han ayudado de forma decisiva a aumentar el nivel de conciencia sobre la gravedad de la situación actual de la vivienda en nuestro país, poniendo de relieve día a día la desesperación de miles de familias por el miedo de ser desahuciadas. Tampoco podemos obviar el gran trabajo de los equipos profesionales de los servicios sociales, de las Oficinas Locales de Vivienda, o de los servicios de mediación comunitaria de muchos ayuntamientos.

No obstante, los ayuntamientos no pueden dar respuesta a la emergencia diaria de los desahucios, las ocupaciones de viviendas vacías o la infravivienda, ni tampoco ofrecer una solución a aquellas personas que necesitan acceder a una vivienda a precios inferiores a los del mercado.

Mientras tanto, la SAREB acumula viviendas vacías de entidades financieras rescatadas con dinero público que, en gran medida, vende o traspasa su gestión a fondo de inversión, inmobiliarias u otros gestores de la vivienda.

Como en la crisis de 2008, nos encontramos ante un mercado especulativo, con una fuerte presencia de capitales de inversión internacionales, que hace previsible el hundimiento de los precios y que puede generar nuevas oportunidades para la intervención de fondos buitres oportunistas que sobrevuelan el mercado español.



A pesar de las medidas de urgencia tomadas hasta ahora por el Gobierno de España en relación a las rentas de alquiler, dirigidas a amortiguar el impacto de la crisis sanitaria sobre los arrendatarios en situación de mayor vulnerabilidad socioeconómica, se requieren reformas estructurales en materia de regulación del acceso a la vivienda, encaminadas a considerarla un bien de primera necesidad antes que una inversión, en consonancia con el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución Española.

La legislación y las políticas públicas en materia de alquiler han tenido grandes avances. La última modificación legal efectuada mediante el Real Decreto Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, constituye una respuesta a las demandas de cientos de colectivos sociales y asociaciones de vecinos que estaban siendo sofocados por la reforma legislativa del Gobierno del Partido Popular, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de la vivienda, que suponía la precarización absoluta de las personas inquilinas.

Con el nuevo Real Decreto Ley 7/2019 se consiguió mejorar la confianza y seguridad jurídica de los arrendatarios mediante la ampliación de la prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de 3 a 5 años, en caso de que el arrendador sea una persona física, y 7 años en caso de que sea una persona jurídica. Además, se amplió la prórroga tácita de 1 a 3 años y se prorrogó el plazo de preaviso para romper el contrato de arrendamiento, debiendo informar al inquilino con 4 meses de antelación y con 2 meses de antelación al arrendador.

Adicionalmente se estableció que el incremento producido por la actualización anual de la renta no podrá exceder la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios del Consumo, por lo que la actualización anual del precio del alquiler quedó ligada al IPC que opera como límite máximo del aumento.

La posibilidad de regular los precios del alquiler asegura una rentabilidad económica del alquiler a largo plazo a los propietarios, equilibrando así el derecho de la libertad de empresa y el derecho de la propiedad privada en relación al derecho de acceso a una vivienda digna y el cumplimiento de la función social de la propiedad.

El existente desequilibrio en la negociación de la renta entre la parte arrendadora y la parte arrendataria, en escenarios de escasa oferta y tensión de los precios, conlleva que el precio se determine de forma unilateral por la parte arrendadora, siendo la mayoría de las veces una carga desproporcionada en relación a los ingresos familiares.



Todo ello justifica que sea posible la intervención de los poderes públicos en la regulación de un elemento esencial en la relación contractual, como es el precio. En estos momentos, es urgente acabar con los precios abusivos, especialmente en una situación de crisis sanitaria, social y económica, donde los ingresos de las clases populares se ven reducidos de manera significativa. Y es necesario adoptar mecanismos que garanticen el cumplimiento efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada en nuestro país.

También en Cataluña, el Parlamento aprobó la Ley 11/2020, del 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda. Una ley que fue impulsada por el sindicato de inquilinos y que establece límites a los precios de alquiler en las zonas tensionadas mediante unos índices de referencia para evitar subidas abusivas en los precios. Esta ley debe ser la referencia para impulsar una ley a nivel estatal que permita estabilizar y bajar el precio de la vivienda en toda España.

El Comité DESC de las Naciones Unidas, en sus observaciones finales sobre el Sexto Informe periódico de España, aprobadas en la sesión celebrada y 29 de marzo de 2018, explicita que: *"En particular, preocupa al Comité el número insuficiente de vivienda social; la creciente falta de asequibilidad de la vivienda, particularmente dentro del mercado privado debido a los precios excesivos; y la falta de protección adecuada de la seguridad de la tenencia. Asimismo, también le preocupa el número significativo de hogares que no cuenta con vivienda en condiciones adecuadas y el alto número de personas sin hogar". En consecuencia, recomienda al Estado que "adopte las medidas necesarias para reglamentar el mercado privado de la vivienda para facilitar la accesibilidad, disponibilidad y asequibilidad de una vivienda adecuada para las personas de bajos ingresos y revise su legislación sobre arrendamientos y lleve a cabo las modificaciones necesarias a fin de garantizar una protección adecuada de la seguridad de la tenencia y establecer mecanismos judiciales efectivos que garanticen la protección del derecho a una vivienda adecuada".*

El Ple de la corporació, per majoria absoluta, acordà:

**PRIMERO:** Aprobar una ley estatal de vivienda, que permita su desarrollo en el marco de las competencias de las comunidades autónomas y de los municipios, que blinde la función social de la vivienda y asegure el cumplimiento efectivo y el respeto del derecho a una vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, incluyendo el acceso a los suministros básicos.



**SEGUNDO:** A adoptar mecanismos que garanticen el cumplimiento de las obligaciones internacionales en materia de derecho a la vivienda contenidas en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, las Observaciones Generales nº4 y nº7 del Comité DESC, y la Convención sobre los derechos del niño, así como las resoluciones y dictámenes del Comité DESC en materia de vivienda, ya garantizar su aplicación inmediata y vinculante en casos de desalojo forzoso sin alternativa habitacional.

**TERCERO:** A legislar para regular el mercado del alquiler de viviendas, impidiendo precios abusivos en los contratos de arrendamiento de la vivienda mediante mecanismos de control de precios y promoviendo bajadas de precios tanto en contratos en vigor como en contratos futuros. Además, se garantizará un alquiler estable, seguro y asequible, aumentando el parque público de vivienda de alquiler social y asequible, adoptando mecanismos para la cesión obligatoria y temporal de la vivienda vacía en manos de grandes tenedores de vivienda en las administraciones públicas competentes.

**CUARTO:** Instar al Ayuntamiento de Sant Andreu de la Barca a difundir públicamente esta declaración a través de los medios de comunicación locales y del Baix Llobregat y a comunicarlo a las entidades, plataformas, asociaciones, agentes públicos o privados, así como a los vecinos y vecinas de Sant Andreu de la Barca.

**QUINTO:** Trasladar el presente acuerdo al Gobierno del Estado, al Congreso de los Diputados y Diputadas, al Gobierno de la Generalidad de Cataluña, al Parlamento de Cataluña, a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). Así como al Sindicato de Inquilinos y a las diferentes asociaciones municipalistas de Cataluña.