



De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 57 del Reglamento Orgánico Municipal**, así como en el **artículo 91.4 del Real Decreto 2568/1986 (ROF)** y el **artículo 46 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local**, se presenta la presente moción por vía de urgencia para su debate y votación por el Pleno, procediendo previamente a la votación de la urgencia.

MOCIÓN AL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS A LA ATENCIÓN DE LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA Y DE LA SECRETARÍA GENERAL

D^a. **Teresa Zurita Ramón, Portavoz del Grupo Municipal Por Tres Cantos**, en ejercicio del derecho fundamental de participación política reconocido en el Artículo 23.2 de la Constitución Española, y de conformidad con lo establecido en el Artículo 91.4 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), eleva para su debate y aprobación en la próxima sesión ordinaria del Pleno la siguiente MOCIÓN

MOCIÓN PARA LA DECLARACIÓN DE ZONAS TENSIONADAS, LA APROBACIÓN DE UNA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL Y LA PROHIBICIÓN DE LAS COMPRAS ESPECULATIVAS

***CLÁUSULA DE ADMISIBILIDAD JURÍDICA:**

La presente iniciativa se fundamenta en la consolidada doctrina del Tribunal Constitucional (SSTC 44/2010 y 246/2012), que determina que el derecho de los concejales a presentar mociones y propuestas al Pleno forma parte del núcleo esencial de su función representativa.

A este respecto, se hace constar que el Artículo 91.4 del ROF garantiza la inclusión en el orden del día de las propuestas. Se advierte expresamente que la falta de competencia ejecutiva municipal sobre la materia no constituye causa legal de inadmisión, toda vez que el Pleno tiene potestad soberana para manifestar su voluntad política, instar a otras administraciones y defender el interés general de los vecinos de Tres Cantos, objeto último de esta moción.



INTRODUCCIÓN

La vivienda constituye hoy en día uno de los principales factores de desigualdad social en España y también en nuestro municipio. Según datos del informe FOESSA, el 45% de la población que vive en régimen de alquiler se encuentra en riesgo de pobreza y exclusión social. Asimismo, la vivienda es el ámbito que mayor distancia genera entre rentas: de acuerdo con datos del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, la renta media de los propietarios es un 82 % superior a la de las personas inquilinas.

Entre 2026 y 2027, más de un millón de hogares podrían enfrentarse a la finalización de sus contratos de alquiler, correspondientes en gran medida a los firmados durante la pandemia de la COVID-19, en lo que ya se ha denominado “la gran extinción de los alquileres”. Esta situación puede afectar a cerca de tres millones de personas, que se verían obligadas a asumir subidas inasumibles del alquiler o a abandonar los barrios y municipios donde tienen arraigada su vida personal, laboral y educativa.

En el último lustro, el mercado del alquiler ha experimentado una escalada continuada de precios que, según las previsiones disponibles, continuará a lo largo de 2026. Entre 2020 y 2025, el precio medio del alquiler en España se incrementó más de un 34 %, alcanzando máximos históricos. Esta dinámica también se reproduce en Tres Cantos, donde el esfuerzo económico que deben realizar los hogares para acceder a una vivienda en alquiler supera ampliamente los umbrales de asequibilidad recomendados por los organismos públicos.

Esta situación evidencia la necesidad de una intervención decidida por parte de los poderes públicos para hacer efectiva la función social de la vivienda, tal y como establece el artículo 47 de la Constitución Española, y garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Las comunidades autónomas ostentan las principales competencias en materia de vivienda, conforme a lo dispuesto en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española y en sus respectivos estatutos de autonomía. En este marco competencial se inscribe la potestad para declarar zonas de mercado residencial tensionado prevista en la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda. La declaración de estas zonas constituye una herramienta eficaz para contener subidas persistentes y desproporcionadas de los precios del alquiler y proteger el interés general ante la actual emergencia habitacional.



Por su parte, el Gobierno de España, en el ejercicio de sus competencias exclusivas, tiene la responsabilidad de garantizar un marco común de protección de derechos en situaciones de especial vulnerabilidad social y económica. Ante la negativa del Gobierno de la Comunidad de Madrid a declarar zonas de mercado residencial tensionado y el tiempo necesario para su aplicación efectiva, resulta necesaria la aprobación de una nueva prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Esta medida, prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos y aplicada entre 2020 y 2023 mediante diversos reales decretos-ley, constituye actualmente la única herramienta capaz de ofrecer una protección inmediata y eficaz a los más de 2,7 millones de personas en todo el Estado y a 145.800 personas en la Comunidad de Madrid cuyos contratos de alquiler previstos para revisión en 2026 podrían verse afectados por incrementos desproporcionados de renta.

Resulta imprescindible adoptar medidas para garantizar que la vivienda cumpla su función como bien de primera necesidad y no como activo de inversión, ante la creciente dificultad de acceso a una vivienda digna derivada de dinámicas especulativas del mercado inmobiliario.

Esta situación se ve corroborada por datos que evidencian un uso crecientemente especulativo de la vivienda, como el elevado porcentaje de compras sin hipoteca, la adquisición por parte de extranjeros no residentes y la concentración de vivienda en manos de grandes tenedores.

Estas circunstancias justifican la necesidad de intervención de los poderes públicos para revertir la situación y evitar la especulación, de conformidad con el mandato del artículo 47 de la Constitución Española.

Existen estudios jurídicos que avalan la capacidad del Gobierno de España para limitar determinadas adquisiciones de vivienda con el fin de garantizar su destino a residencia habitual, así como para establecer condiciones específicas en la adquisición de edificios destinados al alquiler en precios y plazos accesibles.

Asimismo, dichas limitaciones podrían extenderse a otros negocios jurídicos que supongan la cesión de los derechos de adquisición sobre los inmuebles, aunque no hayan transmitido.



La medida limitativa debe ser temporal y aplicable solo en las Zonas de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT) para evitar que se altere el estatuto básico del derecho de propiedad sobre los inmuebles imponiendo una restricción del poder de disposición que haga irreconocible el derecho.

En todo caso, estas medidas deberían tener carácter temporal y aplicarse exclusivamente en zonas de mercado residencial tensionado, garantizando el respeto al contenido esencial del derecho de propiedad.

Por todo lo anterior, el Grupo Municipal **Por Tres Cantos** propone al Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos la adopción de los siguientes acuerdos:

1. **Instar al Gobierno de la Comunidad de Madrid** a ejercer las competencias que le atribuye la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda, y proceder a la **declaración de zonas de mercado residencial tensionado** en el municipio de **Tres Cantos**, con el objetivo de contener los precios del alquiler, proteger el interés general y garantizar el derecho a una vivienda de los vecinos y vecinas de la localidad.
2. **Instar al Gobierno de España**, a través del Gobierno de la Comunidad de Madrid, a aprobar con carácter urgente una **prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual** cuya renovación está prevista en los años 2026, 2027 y 2028, como medida inmediata de protección frente a subidas abusivas de precios.
3. **Instar al Gobierno de España** a impulsar las modificaciones legislativas necesarias para **limitar las compras especulativas de vivienda** en zonas de mercado residencial tensionado, garantizando su uso prioritario como residencia habitual y permanente, de forma temporal y proporcionada, conforme al mandato del artículo 47 de la Constitución Española.
4. Dar traslado de estos acuerdos al Gobierno de la Comunidad de Madrid, al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y a los grupos parlamentarios de la Asamblea de Madrid.