

MOCIÓN QUE PRESENTA AL PLENO ORDINARIO DE 25 DE JUNIO DE 2026 EL GRUPO MUNICIPAL VOX MÓSTOLES, RELATIVA A LA IMPLANTACIÓN DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA EN LAS VIVIENDAS PÚBLICAS DE MÓSTOLES COMO VÍA DE ACCESO A LA PROPIEDAD.

De acuerdo y al amparo de lo previsto en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el grupo municipal VOX desea someter a la consideración del pleno municipal la siguiente moción.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a la vivienda es uno de los problemas más acuciantes que afecta a los vecinos de este municipio. El mercado del alquiler libre presenta precios que superan con creces la capacidad económica de las familias con ingresos medios, los jóvenes en proceso de emancipación y los hogares en situación de vulnerabilidad.

A nivel estatal, el **Plan Estatal de Vivienda** y los programas de la Comunidad de Madrid — como el Plan VIVE, regulado por el Decreto 84/2020, de 7 de octubre— han intentado ampliar la oferta de alquiler asequible. Sin embargo, estos modelos presentan limitaciones estructurales que no quedan resueltas a escala municipal. En Móstoles los precios de los alquileres protegidos de viviendas de 2 dormitorios, una vez sumados los anejos obligatorios (garaje, trastero), pueden superar los 700 euros mensuales y de 3 dormitorios los 967 euros mensuales, renta que podrá ser objeto de actualización de acuerdo con la variación del Índice General Precios de Consumo (IPC) o el índice que lo sustituya, exigiendo ingresos netos que excluyen a una parte significativa de la población a la que teóricamente se dirigen ya que no se podrá destinar el pago de la renta total anual más del 35% de los ingresos anuales de la unidad de convivencia. Según las bases para el procedimiento de asignación de viviendas de la Comunidad de Madrid por renta anual se entenderá la cantidad destinada al pago del alquiler de la vivienda y de sus anejos vinculados, incluyendo también los gastos comunes y los gastos susceptibles de repercusión.

Los programas de vivienda pública destinados exclusivamente al alquiler, tanto autonómicos como municipales, comparten un déficit estructural que esta Moción pretende corregir: **el vecino que accede a una vivienda pública de alquiler y paga durante décadas una renta mensual no acumula en ningún momento capital sobre el inmueble.** Dedicar en torno al 35% de sus ingresos mensuales durante años o décadas sin que ese esfuerzo económico sostenido le permita construir un patrimonio propio.

El derecho a la vivienda digna consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española no se agota en el acceso al alquiler: incluye el derecho a aspirar a la propiedad como forma de estabilidad, seguridad y acumulación de capital a lo largo de la vida laboral.

A escala municipal, este problema se reproduce en todas las viviendas de titularidad o gestión del Ayuntamiento y/o Instituto Municipal de Suelo (IMS) destinadas al alquiler: los contratos no contemplan ninguna vía para que el inquilino pueda progresar hacia la propiedad del inmueble que habita y en el que construye su proyecto de vida.

El **alquiler con opción a compra** tiene un encaje jurídico claro y consolidado en el ordenamiento español. Es un contrato atípico sin regulación propia específica, pero con plena validez jurídica: el componente arrendaticio se rige por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, mientras que el componente de opción de compra se regula por el libre acuerdo entre las partes (art. 1255 Código Civil), con inscripción registral posible conforme al artículo 14 del Reglamento Hipotecario.

Sus características principales son:

- Las rentas abonadas durante el período de alquiler pueden imputarse, total o parcialmente, al precio final de la compraventa, convirtiendo el alquiler en un instrumento de ahorro progresivo.
- El precio de compraventa se fija desde el inicio del contrato, protegiendo al inquilino frente a la revalorización del mercado.
- El plazo para ejercer la opción es pactado libremente; el Reglamento Hipotecario permite plazos de hasta cuatro años para la inscripción registral, prorrogables mediante acuerdo.
- En vivienda protegida, el ejercicio de la opción puede quedar sujeto al mantenimiento de los precios máximos de venta protegida, garantizando que la vivienda no salga del parque protegido.

Desde el punto de vista de la hacienda municipal, la opción a compra no supone una pérdida patrimonial si el precio de ejercicio se fija adecuadamente: el Ayuntamiento de Móstoles recupera el capital invertido, que puede reinvertirse en ampliar el parque de vivienda pública municipal, generando un modelo de **fondo rotatorio de vivienda** que se autofinancia a largo plazo.

Los ayuntamientos tienen competencia propia en materia de vivienda conforme al artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que les atribuye la promoción y gestión de la vivienda de protección pública.

Esta competencia ampara al Ayuntamiento de Móstoles para:

- Incorporar la cláusula de opción a compra en los nuevos contratos de alquiler sobre viviendas de titularidad municipal.
- Modificar los contratos vigentes, de acuerdo con los arrendatarios, para añadir la opción a compra.
- Establecer en los pliegos de condiciones de cualquier gestión encomendada a terceros la obligación de ofrecer esta modalidad.
- Crear un reglamento municipal de vivienda que regule los requisitos, plazos y precios para el ejercicio de la opción a compra en el parque municipal.

Esta actuación no requiere modificación legislativa de rango superior. Puede articularse mediante acuerdo de Pleno que instruya al área de vivienda para elaborar el reglamento correspondiente y adaptar la gestión del parque municipal.

El Grupo Municipal VOX considera que el Ayuntamiento de Móstoles debe liderar en su ámbito de actuación la transformación del modelo de vivienda pública, pasando de un sistema de alquiler indefinido sin perspectiva de propiedad a un modelo que permita al vecino construir un patrimonio propio a través del esfuerzo sostenido, con las garantías propias de la vivienda protegida.

Asimismo, al tratarse de viviendas de titularidad o gestión pública y de un recurso limitado financiado con el esfuerzo de los contribuyentes, la adjudicación de las promociones de alquiler con opción a compra debe incorporar el criterio de prioridad nacional.

No se trata de una medida arbitraria, sino de un principio de justicia y responsabilidad política: en el acceso a la vivienda pública y a las ayudas sostenidas por recursos públicos, deben ser atendidos en primer lugar quienes conforman y sostienen la comunidad nacional.

Por ello, las bases de adjudicación de las viviendas municipales acogidas a esta modalidad deberán prever, en el momento de la adjudicación, la aplicación de la prioridad nacional como criterio preferente, de forma que los españoles tengan prioridad en el acceso a estas viviendas frente a quienes no ostenten la nacionalidad española.

La modalidad de alquiler con opción a compra no es una solución especulativa ni beneficia a los fondos de inversión: es un instrumento al servicio del vecino de renta media y baja que, precisamente porque no puede acceder al mercado libre, merece que su esfuerzo económico durante años o décadas se traduzca en algo más que en el pago de una renta.

ACUERDOS

Primero. Realizar un inventario de las viviendas de titularidad o gestión municipal destinadas al alquiler social, identificando cuáles podrían acogerse a la modalidad de alquiler con opción a compra en función de su situación jurídica, estado de cargas y contratos vigentes.

Segundo. Elaborar un reglamento municipal de vivienda que regule la modalidad de alquiler con opción a compra en el parque público municipal, estableciendo: los requisitos de los beneficiarios, los plazos para el ejercicio de la opción, el sistema de fijación del precio de compraventa con sujeción a los límites de precio de venta protegida, y el porcentaje de la renta mensual imputable al precio final.

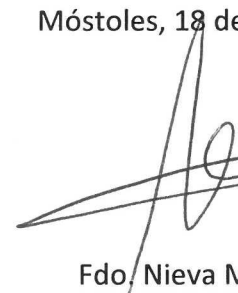
Tercero. Incorporar la cláusula de opción a compra en todos los nuevos contratos de alquiler sobre viviendas municipales que se formalicen a partir de la aprobación de esta Moción, garantizando que el ejercicio de la opción quede vinculado al mantenimiento del régimen de vivienda protegida.

Cuarto. Explorar, en el marco de la colaboración con la Comunidad de Madrid, la posibilidad de que las viviendas del Plan VIVE situadas en este municipio puedan acogerse a la modalidad de alquiler con opción a compra en las nuevas licitaciones, trasladando esta demanda al Gobierno regional.

Quinto. Establecer expresamente el criterio de prioridad nacional en las bases de adjudicación de las viviendas públicas de alquiler con opción a compra, para que, en el momento de la adjudicación, priorizar a los españoles y, dentro de ellos, a los vecinos con mayor antigüedad de empadronamiento en Móstoles, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación vigente.

Sexto. Incorporar dicho criterio de prioridad nacional en los pliegos, convocatorias y procedimientos de adjudicación de las viviendas de titularidad o gestión municipal acogidas a esta modalidad, garantizando su aplicación efectiva como principio de gestión de un recurso público escaso.

Móstoles, 18 de junio de 2026



Fdo. Nieva Machín Osés
Portavoz del Grupo Municipal VOX