

## AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIOA

4

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD  
AUTÓNOMA

## EUSKO JAURLARITZA

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

*AGINDUA, 2025eko maiatzaren 2koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, Donostiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duena.*

Ikusi da Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2025eko otsailaren 14ko Aginduaren bidez, Donostiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko abiatu zuen prozedura, AAAA\_ORD\_7310/24\_09 espediente-zenbakiarekin izapidetua, eta hauek dira

## EGITATEAK

*Lehenengoa.* 2024ko azaroaren 8an (erregistro elektronikoko orokorreko erregistro-zenbakia: 2024/021647), Donostiako Etxegintzak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has dezala Donostiako udalerria eremu tentsionatu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera. Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerari agiri hauek erantsi zaizkio:

1. Donostiako etxebizitzaren egoeraren diagnostikoa.
2. Donostiako Etxebizitza Plana.
3. Justifikazio-memoria.

*Bigarrena.* Agiriak aztertuta, eta bat etorritz Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, Donostiako Etxegintzari epe bat eman zitzaion, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu dituen neurrien plan espezifikoan aldaketak edo hobekuntzak egin zitzaizkien.

*Hirugarrena.* 2025eko urtarrilaren 27an, Donostiako Etxegintzak borondatzeko hobekuntzen agiria aurkeztu zuen udalerriko bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaeran, eta zabaldu egin zituen neurrien plan espezifiko eta justifikazio-memoria, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak bidalitako errekerimenduan ezarritako jarraibideak txertatuta.

*Laugarrena.* Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko otsailaren 14ko Aginduaren bidez, hasiera eman zitzaion Donostiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2025eko martxoaren 12ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* (49. zk.) eta 2025eko martxoaren 12ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN (48. zk.) argitaratu zen, eta interesdunei 20 egun balioduneko epea eman zitzaion alegazioak aurkezteko, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera.

## GOBIERNO VASCO

## DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

*ORDEN de 2 de mayo de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana por la que se declara el municipio de Donostia/San Sebastián como zona de mercado residencial tensionado.*

Vista la Orden de 14 de febrero de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Donostia/San Sebastián como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como expediente n.º AAAA\_ORD\_7310/24\_09 y del que resultan los siguientes

## HECHOS

*Primero.* En fecha 8 de noviembre de 2024 (n.º de registro de registro electrónico general 2024/021647), Donostiako Etxegintza solicita al Departamento, Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la incoación del procedimiento de declaración de zona tensionada del municipio de Donostia/San Sebastián, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Se adjunta a la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado, la siguiente documentación:

1. Diagnóstico de la vivienda de Donostia/San Sebastián.
2. Plan de Vivienda de Donostia/San Sebastián.
3. Memoria justificativa.

*Segundo.* Revisada la documentación, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 68.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, mediante Resolución del Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno Vasco, se concede a Donostiako Etxegintza un plazo para que presente modificaciones o mejoras en el plan específico de medidas adjunto a la solicitud de declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado.

*Tercero.* En fecha 27 de enero de 2025, Donostiako Etxegintza presenta el documento de mejoras voluntarias en la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado del municipio, ampliando el plan específico de medidas y la memoria justificativa, mediante la incorporación de las indicaciones establecidas en el requerimiento remitido por la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno Vasco.

*Cuarto.* Mediante la Orden de 14 de febrero de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Donostia/San Sebastián como zona de mercado residencial tensionado y se somete a información pública.

La Orden se publica en el *Boletín Oficial del País Vasco* núm. 49, de 12 de marzo de 2025 y en el *BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa* núm. 48, de 12 de marzo de 2025, concediendo un plazo de 20 días hábiles contados a partir del día siguiente a la última de las publicaciones para la presentación de alegaciones por personas interesadas.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren web-orrian argitaratuta, jendaurrean jarri ziren Donostiako udalerria eremu tentsionatu izendatzeko prozedurari hasiera ematea justifikatzen duten azterketak eta alde aurreko memoria.

Agindua 2025eko otsailaren 19an, jakinarazi zitzaion Donostiako Etxegintzari eta hoguei egun balioduneko entzunaldi-epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizitako alegazioak eta agiriak aurkez zitzaizkion.

**Bosgarrena.** Interesdunei entzunaldia egiteko eta informazioa jendaurrean jartzeko epea igarota, inork ez zuen alegaziorik jarri garaiz eta behar bezala.

**Seigarrena.** Administrazio-espedienteko agiriak ikusirik, Donostiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko behin betiko justifikazio-memoria idatzi zen. Bertan arrazoitzen da, besteak beste, zer den edukitzaile handia Donostiako udalerriaren eremu tentsionatu izendapenaren xede-eremuan, eta, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean xedatutakoaren ondorioetarako. Hona hemen: lege horretan ezarritakoaren ondorioetarako, edukitzaile handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako hamar hiri-higiezin baino gehiagoren titularrak edo bizitegi-erabilerako 1.500 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera erai-kiaren titularrak den pertsona fisiko edo juridikoa, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, salbu eta administrazio publikoen, haientz instrumentalen edo partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

Memorian, bestalde, arrazoitzen da egokia dela Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatueta dauden higiezinaren etxebizitza-errentamenduko kontratuei, hargatik eragotzi gabe lege ezarritako gainerako neurriak. Mugaketa horren arabera, toki bat eremu tentsionatu izendatu eta hurrengo bost urteetan errentamendu-kontratuei indarrean izan ez duten higiezinetan, kontratu berriaren hasieran hitzartzen den errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indize-sistemaren arabera aplikatzea den prezioaren gehieneko muga.

#### ZUZENBIDEKO OINARRIAK

**Lehenengoa.** Eusko Jaurilaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak izendatu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Etxebizitzaren arloari buruz Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean onartutako eskumen osoen eta eskusiboen esparruan, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorreko sailak sortu, ezabatu eta aldatzen dituen eta sail bakoitzaren egitekoak eta jardun-arloak finkatzen dituen lehendakariaren ekainaren 23ko 18/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin bat, sail horrek du eskumena bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzen dituen espedienteak ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

**Bigarrena.** Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikulua xedatzen duenez, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

Los estudios y memoria previa que justifican la incoación del procedimiento de declaración del municipio de Donostia/San Sebastián como zona tensionada, se ponen a disposición pública mediante su publicación en la página web del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

La Orden se notifica a Donostiako Etxegintza en fecha 19 de febrero de 2025, concediéndole un plazo de audiencia de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación, a fin de que presente cuantas alegaciones y documentación considere procedentes.

**Quinto.** Habiendo transcurrido el plazo de los trámites de audiencia a interesados e información pública, no se ha presentado alegación alguna en tiempo y forma.

**Sexto.** A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo se redacta la memoria justificativa definitiva de la declaración del municipio de Donostia/San Sebastián como zona de mercado residencial tensionado, que entre otros aspectos justifica la definición de la figura del gran tenedor en el ámbito objeto de la declaración de zona tensionada del municipio de Donostia/San Sebastián, y a los efectos de lo dispuesto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, en los siguientes términos: se considera gran tenedor a los efectos de lo establecido en la citada Ley, la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria.

Asimismo en la memoria se justifica la procedencia de aplicar a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado declarada, sin perjuicio del resto de medidas legalmente establecidas, la limitación de la renta prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, sobre inmuebles en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, en cuyo caso, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.** El Gobierno Vasco ostenta la competencia para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que establece que la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la citada Ley, deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda.

En el marco de las competencias plenas y exclusivas reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía en materia de Vivienda, así como en la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda, y de acuerdo con las funciones asumidas en materia de vivienda, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 18/2024, de 23 de junio, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana es competente para resolver el expediente de declaración de zonas de mercado residencial tensionado a los efectos señalados en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

**Segundo.** El artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, dispone que a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la propia Ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse de conformidad con las siguientes reglas:

«a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzeko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; eta egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak prestatzen dituen bizitegi-erabilaren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritako martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeneoak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuak berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita deklarazio horren oinarri den informazioa, barne hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza moten arabera zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohesioaren kalterako diren desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren mugatze-prozeduraren ebazpenak arrazoituta egon behar du, eta behar bezala azaldu beharko da dagokion eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko eta arrazoizko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioi Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, baldin eta deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan badiraute, eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartu diren neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, hiru hilean behin, artikulua honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

**Hirugarrena.** 12/2023 Legearen 18.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren % 30 baino.

b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gutxienez hiru puntu handiagoa izatea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatu aurreko bost urteetan.

Izendapenak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berarekin, atzemandako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak eta garapen-egutegia proposatuko dituena.

«a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.»

**Tercero.** De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 de la Ley 12/2023, la declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado 2, requerirá la elaboración de una memoria justificativa que acredite que concurre una de las dos circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el 30 % de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales, superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

La declaración conllevará la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

**Laugarrena.** Legez eskatzen diren prozedurazko izapideak betez izapidetu da prozedura. Hala, prestaketa-prozedura egin aurretik, justifikazio-memoria idatzi da, justifikatzeko arrisku berezia dagoela izendapenaren xede den eremuko egoiliarrentzat etxebizitza nahikorik ez egoteko; bestetik, udalerrri interesdunari entzuteko eta informazioa jendaurrean jartzeko izapideak egin dira, eta ez da alegaziorik jarri ez batean, ez bestean.

**Bosgarrena.** Donostiako Etxegintzak aurkeztutako eskabidea eta agiriak ikusirik eta udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko igorri den justifikazio-memoria aztertutik, uste dugu nahikoa egiaztatu dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3.a) artikuluan aurreikusitako inguruabarrak badaudela Donostiako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko.

**Seigarrena.** Bat etorri justifikazio-memorian adierazitakoarekin eta 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoarekin, lege horretan ezarritakoaren arabera, edukitzaile handitzat jotzen dira edukitzaile handitzat jotzen dira bizitegi-erabilerako hamar hiri-higiezin baino gehiagoren titularrak edo bizitegi-erabilerako 1.500 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera eraikiaren titularrak den pertsona fisiko edo juridikoa, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, salbu eta administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak.

**Zazpigarrena.** Izendapenak etxebizitzaren errentamendu-kontratuen gainean dituen ondorioei buruz, hau adierazi beharra dago, bat etorri Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.6 artikuluan xedatutakoarekin: lege horri atxikitako etxebizitzaren errentamendu-kontratuak, baldin eta higiezinak bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badaude Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera izendapena indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gaintitu etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren azken errenta, aurreko kontratuaren errenta urtean behin eguneratzeko klausula aplikatu ondoren, eta ezingo da ezarri beste baldintzarik, errentariari aurreko kontratuan jasotzen ez ziren kuotak edo gastuak egotziko dizkionik.

Aurreko kontratua urtero eguneratzeko klausula aplikatuta egokitzen denetik harago, errenta gehienez % 10 emendatu ahal izango da etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitza-errentamenduko kontratuaren azken errentari dagokionez, kasu hauetako bat egiaztatzen denean:

a) Etxebizitzan birgaitze-lanen bat amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren Erregelamenduen 41.1 artikuluan jasotzen diren baldintzetan.

b) Etxebizitzan birgaitze- edo hobekuntza-lanen bat amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan, baldin eta energia primario ez-berriztagarria % 30 aurreztu dela egiaztatzen bada etxebizitzaren energia-efizientziaren bi ziurtagiriren bidez: bata jarduketaren ondorengoa izango da, eta bestea, jarduketa egin baino gehienez bi urte lehenago erregistratutakoa.

c) Etxebizitzan irisgarritasuna hobetzeko jarduketak amaitu izana errentamendu-kontratu berria sinatu aurreko bi urteetan; behar bezala egiaztatu behar dira jarduketak.

d) Errentamendu-kontratua hamar urterako edo gehiagorako sinatzen denean edo, bestela, errentariak nahi izanez gero erabil dezakeen luzapen-eskubidea ezartzen denean, baldin eta

**Cuarto.** El procedimiento se ha tramitado cumpliendo los trámites procedimentales legalmente exigidos, habiéndose elaborado, previo procedimiento preparatorio, la correspondiente memoria justificativa de la concurrencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente en el ámbito objeto de la declaración y habiéndose sometido a los trámites de audiencia al municipio interesado y de información pública, en los que no se han presentado alegaciones.

**Quinto.** A la vista de la solicitud y documentación adjunta presentada por Donostiako Etxegintza, y de la memoria justificativa emitida en relación a la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, se considera suficientemente acreditada la concurrencia de la circunstancia justificativa prevista en el apartado a) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, para la declaración del municipio de Donostia/San Sebastián como Zona de Mercado Residencial Tensionado.

**Sexto.** De conformidad con lo señalado en la memoria justificativa y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, se considera gran tenedor a los efectos de lo establecido en la citada Ley, la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria.

**Séptimo.** En relación a los efectos de la declaración sobre los contratos de arrendamiento de vivienda, cabe reseñar que el de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la citada ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 % sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 %, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario,

aukera ematen badio baldintza beretan kontratua hamar urtez edo gehiagoz luzatzeko.

Bestalde, hargatik eragotzi gabe arestian esandakoa, Hiri Errentamenduen Legearen 17.7 artikulua xedatzen duenez, lege horri atxikitako etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren, baldin eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada eta higiezin bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean kokatuta badago izendapena indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikagarria den prezioaren gehieneko muga, betiere aintzat hartuta etxebizitza alokatuaren eta etxebizitza kokatuta dagoen eraikinaren egoera eta ezaugarriak. Halaber, sistema horren oinarri metodologikoak arauz garatu ahalko dira, baita Estatuko eta autonomia-erkidegoetako informazio-sistema aplikagarriekin lankidetzan aritzeko eta datuak trukatzeko protokoloak ere.

Mugaketa hori bera aplikatuko da etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren, baldin eta higiezin bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera izendapena indarrean dela, eta azken bost urteetan etxebizitzaren errentamendu-kontratuturik indarrean eduki ez badu, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenak hala jasoz gero, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren izendapenean hori aplikatu beharra justifikatu ondoren.

Kasu honetan, uste dugu justifikatuta dagoela errenta-mugaketa ezartzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatuen dauden eta azken bost urteetan etxebizitzaren errentamendu-kontratuturik izan ez duten higiezinaren sinatzen diren etxebizitzaren errentamendu-kontratuak. Neurri hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenean jaso beharko da, lehen aipatutako 17. artikuluko baldintzetan.

**Zortzigarrena.** Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko agindua Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioaren mende Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio, eta hark, Etxebizitza Eskubidearen aldeko Legean jasotzen diren neurriak aplikatzeko, hiru hilez behin ebazpen bat onetsiko du, lege horren 18.2 artikuluan xedatzen denaren babespean izendatzen diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.

**Bederatzigarrena.** Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko adierazpenak hiru urteko balioa izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, baldin eta adierazpen hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute, aurreko adierazpenetik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren.

Horregatik guztiagatik, eta aipatutako arauak eta orokorrean aplikatzekoak direnak ikusirik, hau

#### EBAZTEN DUT

**Lehenengoa.** Donostiako udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzea, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatzen denarekin eta bertan jasotzen diren ondorioekin.

**Bigarrena.** Lehen aipatutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako eremuan edukitzaile handitatzat jotzea, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ezartzen duenarekin, bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titullarrak, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita, salbu eta administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo partaidetza nagusia duten sozietateen titullartasunekoak diren etxebizitzak.

que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

Asimismo, y sin perjuicio de lo anteriormente indicado, el apartado 7 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone que en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la citada ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

En el presente caso se considera justificada la aplicación de esta limitación de la renta a los contratos de arrendamiento de vivienda que se suscriban en inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado declarada, que no hubiesen contado con ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años. Esta medida deberá quedar recogida en la Resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en los términos del artículo 17 previamente reseñado.

**Octavo.** La Orden de declaración de zona de mercado residencial tensionado, se deberá notificar a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que para la aplicación de las medidas contenidas en la Ley por el derecho a la vivienda, aprobará, con carácter trimestral, una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas al amparo de lo dispuesto en el artículo 18.2 de la citada Ley.

**Noveno.** La vigencia de la declaración como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

Por todo ello, vistos los preceptos mencionados y los de general aplicación,

#### RESUELVO

**Primero.** Declarar el municipio de Donostia/San Sebastián como Zona de mercado residencial tensionado de conformidad con lo dispuesto y a los efectos previstos en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la Vivienda.

**Segundo.** Considerar como gran tenedor en el ámbito declarado como Zona de mercado residencial tensionado previamente indicado y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, a la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial en el municipio excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria.

**Hirugarrena.** Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatuetan dauden higieziniei dagozkien etxebizitzaren errentamendu-kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan jasotzen den errenta-mugaketa aplikatzea. Mugaketa horren arabera, toki bat eremu tentsionatu izendatu eta hurrengo bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean ez duten higiezinetan, kontratu berriaren hasieran hitzartzen den errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatzekoa den prezioaren gehieneko muga.

**Laugarrena.** Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinaraztea Donostiako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko agindu hau, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluko c) eta d) letretan xedatzen denarekin eta bertan jasotzen diren ondorioekin.

**Bosgarrena.** Agindu hau Donostiako Etxegintzari jakinaraztea eta *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu dezatela agintzea, herritarrek beronen berri izan dezaten.

**Seigarrena.** Agindu honek amaiera ematen dio administrazio-bideari, eta, beronen aurka, aukerako berraztertze-errekurtsoa aurkez dakioke organo honi, hilabeteko epean, edo administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke Administrazioarekiko Auzien Epaitegian, bi hilabeteko epean, agindua *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko maiatzaren 2a.—Denis Itxaso Gonzalez, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua. (3731)

**Tercero.** Aplicar a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado declarada, la limitación de la renta prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, sobre inmuebles en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, en cuyo caso, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

**Cuarto.** Comunicar la presente Orden de declaración del municipio de Donostia/San Sebastián como Zona de mercado residencial tensionado a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de conformidad y a los efectos previstos en los apartados c) y d) del artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

**Quinto.** Notificar la presente Orden a Donostiako Etxegintza, y ordenar su publicación en el *Boletín Oficial del País Vasco* así como en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa para general conocimiento.

**Sexto.** Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, en el plazo de un mes, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, a partir del día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial del País Vasco*.

Vitoria-Gasteiz, a 2 de mayo de 2025.—El consejero de Vivienda y Agenda Urbana, Denis Itxaso Gonzalez. (3731)