

## OTRAS DISPOSICIONES

### DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

# 3749

*ORDEN de 21 de agosto de 2025, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado.*

Vista la Orden de 6 de mayo de 2025, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como expediente n.º AAAA\_ORD\_3189/25\_09 y del que resultan los siguientes,

#### HECHOS

Primero.— En fecha 11 de abril de 2025 el Organismo Autónomo Local de Viviendas Municipales de Bilbao solicita que se emita orden del departamento correspondiente de Gobierno Vasco en la que se declare el municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado, 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.— Memoria para la declaración de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado.
- 2.— Plan de acción asociado a la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado.

Segundo.— Mediante la Orden de 6 de mayo de 2025, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado y se somete a información pública.

La orden se publica en el BOPV núm. 101, de 30 de mayo de 2025 y en el BOB núm. 102, de 30 de mayo de 2025, concediendo un plazo de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente a la última de las publicaciones para la presentación de alegaciones por personas interesadas.

Los estudios y memoria previa que justifican la incoación del procedimiento de declaración del municipio de Bilbao 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 al Ayuntamiento de Bilbao en fecha 7 de mayo 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.

Tercero.— Habiendo transcurrido el plazo de los trámites de audiencia a interesados e información pública, se presentaron las siguientes alegaciones.

- 1.— Con fecha 18 de junio de 2025 se registró escrito de alegaciones formuladas por Dña. Ana Viñals Blanco, en supuesta representación del Grupo Municipal Elkarrekin Bilbao-Podemos/Ezker Anitza-IU/Equo Berdeak, pues no acredita la representación que dice ostentar, frente a, «exclusivamente», el documento plan de acción publicado con fecha 30 de mayo en el BOPV y BOB junto

con la orden del consejero de Vivienda y Agenda Urbana por la que se inicia el procedimiento de declaración de todo el término municipal de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado, y la memoria justificativa.

En fecha 10 de julio de 2025, Viviendas Municipales de Bilbao registra escrito en oposición solicitando la desestimación de las mismas.

2.— Con fecha 24 de junio de 2025 se registró escrito de alegaciones formuladas por la Federación de Asociaciones de Vecinos de Bilbao (FAAVVB) respecto de la memoria y el plan de acción publicados con fecha 30 de mayo en el BOPV y BOB junto con la orden del consejero de Vivienda y Agenda Urbana por la que se inicia el procedimiento de declaración de todo el término municipal de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado.

En fecha 16 de julio del 2025, el Ayuntamiento de Bilbao registra escrito interesando la desestimación de las mismas.

Cuarto.— A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo se redacta la memoria justificativa definitiva de la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado, que entre otros aspectos señala la definición de la figura del gran tenedor en el ámbito objeto de la declaración de zona tensionada, de conformidad con 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, a la persona física o jurídica que sea titular de más de diez 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.

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) 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 treinta por ciento 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.

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 el que se formularon alegaciones por Dña. Ana Viñals Blanco, en representación del Grupo Municipal Elkarrekin Bilbao-Podemos/Ezker Anitza-IU/Equo Berdeak, y por la Federación de Asociaciones de Vecinos de Bilbao (FAAVVB).

Quinto.— Analizadas con detalle las alegaciones formuladas por Dña. Ana Viñals Blanco, en representación del Grupo Municipal Elkarrekin Bilbao-Podemos/Ezker Anitza-IU/Equo Berdeak, procede su desestimación íntegra por las siguientes,

5.1.— Sobre la falta de competencia de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Bilbao para aprobar el plan de acción.

El alegante apunta que el documento plan de acción debió haber sido aprobado por la administración competente, el Ayuntamiento de Bilbao, en el Pleno de la Corporación, por lo que adolece de nulidad radical.

Pues bien, tras lo anterior, con fecha 10 de julio del 2025 tuvo entrada escrito de alegaciones formuladas por Dña. Yolanda Díez Saiz, concejala delegada del Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao y presidenta del O.A.L. Viviendas Municipales de Bilbao, así como informe de la Oficina de Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Bilbao, ratificándose en la competencia de la Junta de Gobierno Local para la aprobación del plan de acción.

En este sentido, el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, relativo a la declaración de las zonas tensionadas refiere en todo momento que las actuaciones precisas serán de cargo de la «administración competente», siendo en el caso que nos ocupa el Gobierno Vasco el competente para aprobar el plan de acción. Dicho esto, lo aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Bilbao es la propuesta del plan de acción y, siendo un acto dictado por otra administración, resulta preciso recordar el tenor literal del artículo 4.1.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local:

«1.— En su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, corresponden en todo caso a los municipios, las provincias y las islas:

(...)

e) La presunción de legitimidad y la ejecutividad de sus actos.»

Por su lado, el artículo 38 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, recoge que «Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo serán ejecutivos con arreglo a lo dispuesto en esta ley». Y en

artículo 39.1 de la misma norma: «Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.»

Aún más, el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Bilbao de 9 de abril, por el que se aprueba la propuesta de plan de acción, la memoria justificada y la solicitud de declaración como ZMRT, es un acto dictado por otra Administración consentido, pues no fue impugnado.

En definitiva, en base a lo expuesto, esta Administración no puede cuestionar la validez de un acto firme dictado por otra administración en el seno de sus competencias.

#### 5.2.– Sobre la impugnación aislada del plan de acción.

Los elementos de impugnación contenidos en las alegaciones se dirigen «exclusivamente» frente al plan de acción, que no frente a la solicitud de declaración como ZMRT ni la memoria justificativa. De hecho, se interesa dar continuidad a la declaración como ZMRT, con independencia de que nuevamente se cree un nuevo plan de acción.

Pues bien, ya adelantamos que de conformidad con el reparto competencial en materia de vivienda en el País Vasco, tanto la administración autonómica como las administraciones locales ostentan competencias concurrentes en materia de vivienda, que vienen concretadas en la legislación actual, por lo que la necesidad de coordinación es inexcusable.

El artículo 18.4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda establece que la declaración de una zona como de mercado residencial tensionado conlleva la necesidad de desarrollar un conjunto de actuaciones públicas orientadas a revertir la situación de oferta insuficiente. De este modo, la Administración competente deberá redactar un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

En base a lo ya indicado en la premisa anterior se interpreta que, al no existir una única administración competente en materia de vivienda, el plan específico de medidas para cada zona tensionada debe ser consensuado por Gobierno Vasco y cada Ayuntamiento, y no es viable intentar estrategias de unilateralidad, que abocarían al fracaso de aquellas iniciativas de mayor impacto relacionadas con la generación de oferta asequible en alquiler.

#### 5.3.– Sobre las alegaciones Segunda, Tercera y Cuarta.

La falta de viabilidad jurídica del plan de acción por omitir medidas de obligada inclusión y el incumplimiento del régimen de los Patrimonios Municipales de Suelo; el ejercicio arbitrario de una potestad discrecional o que el plan de acción no justifica la omisión de compromiso para adoptar medidas que resulten legalmente indicadas para la intervención administrativa en el mercado de la vivienda, según la legislación sectorial de vivienda y la urbanística vigentes; el ejercicio arbitrario de una potestad discrecional por considerar que algunas de las medidas propuestas en el plan no son adecuadas ni se justifica su procedencia.

El plan de acción efectúa, conforme a lo requerido, una propuesta de las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados, así como su calendario de desarrollo.

Sin embargo, la alegante afea que su contenido no contempla expresamente una serie de obligaciones legales que habrán de contemplarse en la ejecución del mismo, entendiéndose por ello que carece de viabilidad jurídica y que las medidas que contiene son arbitrarias.

Pues bien, el hecho de que no se realice un listado exhaustivo de las obligaciones legales que hayan de cumplirse durante la ejecución del plan de acción no puede suponer que este carezca de virtualidad jurídica, o se entienda que será ejecutado extramuros de la legalidad. De lo contrario nos encontraríamos realizando juicios de probabilidad, o analizando supuestas infracciones del ordenamiento jurídico que no se han producido. Recuérdese que la actuación de las administraciones públicas está presidida por el principio de legalidad consignado en el artículo 103.1 CE.

Por otro lado, tampoco pueden confundirse la preferencia por otras medidas distintas total o parcialmente respecto de las previstas en el plan, por entenderse más adecuadas por la alegante, con que por ello no pueda ser materializado el plan, o que sea una muestra de ejercicio arbitrario de la potestad discrecional. Como apunta la STS, Sala Tercera, Sección 1.ª, de 29 de mayo de 2006, Rec. 137/2005, al señalar que: «la discrecionalidad es, esencialmente, una libertad de elección entre alternativas igualmente justas, o si se prefiere, entre indiferentes jurídicos porque la decisión se funda en criterios extrajurídicos (de oportunidad, económicos, etc.) no incluidos en la ley y remitidos al juicio subjetivo de la Administración» (...) «no debe olvidarse tampoco que esta indiferencia no es total, sino relativa, pues la decisión que se adopte deberá respetar, en todo caso, los principios constitucionales básicos (entre ellos el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, proclamado en el artículo 93 de la Constitución) y los propios principios generales del Derecho, los cuales informan todo el ordenamiento jurídico (artículo 1.4 del Código Civil) y también por tanto, la norma habilitante que atribuye la potestad discrecional, como así lo exige también» el sometimiento pleno a la Ley y al Derecho «que la Constitución (artículo 103.1) impone a las Administraciones Públicas».

Sexto.— Analizadas con detalle las alegaciones formuladas por la Federación de Asociaciones de Vecinos de Bilbao (FAAVVB), procede su desestimación por las siguientes:

6.1.— Sobre la solicitud de modificación de la memoria justificativa y el plan de acción sobre la referencia de los nuevos indicadores del Observatorio de la Vivienda publicados en abril de 2025.

Hemos de partir de que la solicitud del Organismo Autónomo Local de Viviendas Municipales de Bilbao solicitó en fecha 11 de abril de 2025 que se emitiera orden del departamento correspondiente de Gobierno Vasco en la que se declare el municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

La solicitud se acompaña de memoria justificativa y propuesta de plan de acción que fueron elaboradas en el seno de expediente previo atendiendo a los datos obrantes en ese momento, extraídos del «Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi» del Observatorio Vasco de la Vivienda realizado en febrero de 2024, dando así cumplimiento a la previsión del artículo 18.2.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

Con posterioridad a la elaboración de la memoria justificativa y el plan de acción, en abril de 2025 el Observatorio Vasco de la Vivienda publica nuevos indicadores en «Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi».

En primer lugar, el artículo 18.2.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda apunta a que la declaración debe ir precedida de la elaboración de un expediente previo 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».

Consta en el expediente que el Gobierno Vasco ha respetado las previsiones legales de aplicación, al tramitar el expediente preparatorio de rigor con referencia a los datos corrientes a fecha de su tramitación. El impulso del expediente se lleva a cabo a instancia del Ayuntamiento de Bilbao, en virtud del acuerdo firme de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Bilbao de 9 de abril, por el que se aprueba el plan de acción, la memoria justificadita y la solicitud de declaración como ZMRT.

A mayor abundamiento, atender lo solicitado por FAAVVB conllevaría reiniciar el procediendo, y que la administración competente (téngase en cuenta que nos encontramos en un ámbito de competencias concurrentes), el Ayuntamiento de Bilbao, efectuara una nueva solicitud.

En segundo lugar, con independencia de unos u otros indicadores, del 2024 o 2025, el municipio de Bilbao cumple los requisitos para ser declarado como zona de mercado residencial tensionado.

6.2.— Sobre la solicitud de incorporación de medidas para la contención de precios por m<sup>2</sup> de los diferentes tipos de vivienda.

En este punto, como efectivamente señala el Ayuntamiento de Bilbao en su escrito de alegaciones de 16 de julio del corriente 2025, tales medidas se encuentran ya contempladas en el plan de acción pues, la incidencia de la promoción de vivienda protegida en cualquier fórmula, tiene un efecto sustancial y directo en el mercado inmobiliario (sea de alquiler o en venta), especialmente sobre los precios.

Añadir que, hemos de remitirnos nuevamente a la discrecionalidad de la Administración competente a la hora de diseñar con respeto a la legalidad, y aprobar conforme al procedimiento legalmente establecido, las medidas de acción que entienda más oportunas y efectivas.

Séptimo.— A la vista de la solicitud y documentación adjunta presentada por el Ayuntamiento de Bilbao, 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 Bilbao como zona de mercado residencial tensionado.

Octavo.— 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, a la persona física o jurídica que sea titular de más de diez 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.

Noveno.— En relación a los efectos de la declaración sobre los contratos de arrendamiento de vivienda, cabe reseñar que, 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 diez por ciento 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 treinta por ciento, 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, 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.

Décimo.– 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.

Decimoprimer.– 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.– Desestimar las alegaciones formuladas por Dña. Ana Viñals Blanco, en representación del Grupo Municipal Elkarrekin Bilbao-Podemos/Ezker Anitza-IU/Equo Berdeak, y la Federación de Asociaciones de Vecinos de Bilbao (FAAVVB).

Segundo.– Declarar el municipio de Bilbao 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.

Tercero.– 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 más de diez 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.

Cuarto.– 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.

Quinto.– Comunicar la presente Orden de declaración del municipio de Bilbao 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.

Sexto.– Notificar la presente Orden al Ayuntamiento de Bilbao, y ordenar su publicación en el BOPV así como en el BOB para general conocimiento.

Séptimo.– 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.

En Vitoria-Gasteiz, a 21 de agosto de 2025.

El consejero de Vivienda y Agenda Urbana,  
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.