III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

23088 *Resolución de 29 de octubre de 2026, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el tercer trimestre de 2026.*

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con carácter trimestral, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publicará una resolución en la que se recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la referida norma.

De acuerdo con este marco legal, han sido comunicadas a este Departamento las siguientes declaraciones de zona de mercado residencial tensionado que han sido aprobadas dentro del tercer trimestre de 2026:

– Orden de 27 de julio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Sopela como zona de mercado residencial tensionado, publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» el 14 de agosto de 2026.

– Orden de 27 de julio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Urduliz como zona de mercado residencial tensionado, publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» el 14 de agosto de 2026.

– Orden de 11 de septiembre de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Bergara como zona de mercado residencial tensionado, publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» el 23 de septiembre de 2026.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, se dicta la presente resolución donde se recogen los siguientes contenidos derivados de las referidas declaraciones de zonas de mercado residencial tensionado correspondientes al tercer trimestre de 2026:

a) El periodo de vigencia de las zonas de mercado residencial tensionado.

b) El reflejo de la definición particularizada de gran tenedor que se aplica en la zona de acuerdo con lo indicado en la declaración, de modo complementario a la definición general de gran tenedor de vivienda recogida en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

c) El reflejo, de acuerdo con lo dispuesto en cada declaración, de la aplicación en la zona de la limitación prevista en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, 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, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años, de modo que en tal supuesto la renta pactada al inicio del nuevo contrato no pueda 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.

d) Enlaces a la publicación por parte de la Administración competente en materia de vivienda de la memoria y la declaración prevista en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, o, en su defecto, en el portal en Internet del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

cve: BOE-A-2026-23088
Verificable en https://www.boe.es

De acuerdo con lo anteriormente expuesto,

Esta Secretaría de Estado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, y en las referidas resoluciones de declaración de zona de mercado residencial tensionado, resuelve:

Primero.

Recoger la relación de zonas de mercado residencial tensionado que, de acuerdo con la información obrante en este departamento, han sido declaradas siguiendo el procedimiento establecido en el referido artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, a lo largo del tercer trimestre de 2026, y reflejar los contenidos para ellas establecidos en las correspondientes declaraciones:

Comunidad autónoma	Municipios	a) Periodo de vigencia de la zona tensionada	b) Definición de gran tenedor en la zona tensionada, según lo dispuesto en artículo 3.k) de la Ley 12/2023	c) Aplicación a los efectos del segundo párrafo del artículo 17.7 LAU	d) Enlaces a declaración de la zona y su memoria
País Vasco.	Sopela.	Tres años desde el día siguiente a la publicación de la presente resolución, de acuerdo con el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.	Conforme a la Orden de 27 de julio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, 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.	Sí, conforme a la Orden de 27 de julio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana.	– Declaración: Orden de 27 de julio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Sopela como zona de mercado residencial tensionado (BOPV núm. 154, 14 de agosto de 2026) https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2026/08/2603610a.shtml. – Memoria: https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/tramita_orden/4010905_ord/es_def/adjuntos/Memoria-final-ZT-Sopela.pdf.
País Vasco.	Urduliz.	Tres años desde el día siguiente a la publicación de la presente resolución, de acuerdo con el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.	Conforme a la Orden de 27 de julio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, 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.	Sí, conforme a la Orden de 27 de julio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana.	– Declaración: Orden de 27 de julio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Urduliz como zona de mercado residencial tensionado (BOPV núm. 154, 14 de agosto de 2026) https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2026/08/2603609a.shtml. – Memoria: https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/tramita_orden/4011090_ord/es_def/adjuntos/Memoria-final-ZT-Urduliz.pdf.

cve: BOE-A-2026-23088
Verificable en https://www.boe.es

Comunidad autónoma	Municipios	a) Periodo de vigencia de la zona tensionada	b) Definición de gran tenedor en la zona tensionada, según lo dispuesto en artículo 3.k) de la Ley 12/2023	c) Aplicación a los efectos del segundo párrafo del artículo 17.7 LAU	d) Enlaces a declaración de la zona y su memoria
País Vasco.	Bergara.	Tres años desde el día siguiente a la publicación de la presente resolución, de acuerdo con el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.	Conforme a la Orden de 11 de septiembre de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, 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.	Sí, conforme a la Orden de 11 de septiembre de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana.	– Declaración: Orden de 11 de septiembre de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Bergara como zona de mercado residencial tensionado (BOPV núm. 182, 23 de septiembre de 2026) https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2026/09/2603985a.shtml. – Memoria: https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/tramita_orden/4010772_ord/es_def/adjuntos/Memoria-final-ZT-Bergara.pdf.

Segundo.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante esta Secretaría de Estado en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Tercero.

Esta resolución surtirá efectos desde el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 29 de octubre de 2026.–La Secretaria de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, Leire Iglesias Santiago.

cve: BOE-A-2026-23088
Verificable en https://www.boe.es