

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

1108

ORDEN de 3 de marzo de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Mondragón como zona de mercado residencial tensionado.

Vista la Orden de 3 de diciembre de 2025, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Mondragón como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como expediente n.º AAAA_ORD_5433/25_09 y del que resultan los siguientes,

HECHOS

Primero.– El 2 de junio de 2025 el Ayuntamiento de Mondragón solicita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana la incoación del procedimiento de declaración de zona tensionada del municipio de Mondragón, 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 vivienda, memoria justificativa y plan de acción para su declaración como zona de mercado residencial tensionado.

Segundo.– Mediante la Orden de 3 de diciembre de 2025, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Mondragón (Gipuzkoa) como zona de mercado residencial tensionado y se somete a información pública.

La orden se publica en el BOPV núm. 242, de 16 de diciembre de 2025 y en el BOG núm.240, de 16 de diciembre 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 Mondragón 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 Mondragón en fecha 3 de diciembre 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, el 29 de diciembre de 2025 se presentaron dos escritos de alegaciones.

Cuarto.– A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo se redacta la memoria justificativa definitiva de la declaración del municipio de Mondragón 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 cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² 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

jueves 12 de marzo de 2026

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 señaladas en los antecedentes de hecho de la corriente orden.

Quinto.– Analizadas con detalle las alegaciones formuladas con fecha 29 de diciembre de 2025 por la primera persona alegante, procede su desestimación íntegra por las siguientes,

5.1.– Sobre la supuesta falta de distinción entre perfiles de propiedad.

En concreto, se sostiene en las alegaciones registradas que no se diferencia entre grandes tenedores y pequeños propietarios particulares al asimilar su ahorro familiar a una actividad

empresarial; que se impone una carga desproporcionada que no tiene en cuenta que la renta es un complemento vital para su economía doméstica o jubilación.

El artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda define gran tenedor a los efectos derivados de dicha ley como la «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 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa».

Por su lado, el artículo 19 de la citada ley:

«1.– En desarrollo del servicio de interés general establecido en la presente ley, los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda. A tal efecto, las administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado.

2.– A tal efecto, en la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado que se recoge en el apartado 3 del artículo anterior, se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en el artículo 3 de esta ley, podrá incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona o atendiendo a la normativa específica de la Administración competente en materia de vivienda.»

Dentro de dicho concepto legal, el Ayuntamiento de Mondragón ha particularizado de forma justificada la definición de forma que se considere gran tenedor 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.

En consecuencia, procede la desestimación tal alegación.

5.2.– Sobre la supuesta inseguridad jurídica, falta de incentivos y el efecto contraproducente en la oferta.

Se señala en las alegaciones que el control de precios genera una grave inseguridad que desincentiva la inversión en el mantenimiento del inmueble; que la norma se centra en la restricción y no en la creación de incentivos fiscales claros que compensen la limitación de las rentas, lo que vulnera el principio de equidad.

En contra de lo señalado, en primer lugar, no existe inseguridad jurídica habida cuenta que existe una predeterminación de los criterios objetivos para fijar y actualizar la renta en los diferentes escenarios en los que puede encontrarse una vivienda durante la vigencia de la declaración del municipio como zona de mercado residencia tensionada.

jueves 12 de marzo de 2026

Recuérdese que, como señala el artículo 18.1 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, las administraciones competentes en materia de vivienda, podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

Por último, el plan de acción elaborado por el Ayuntamiento de Mondragón contempla, entre otras muchas medidas, una serie de incentivos fiscales para propietarios tales como bonificación del ICIO en las viviendas que se instalen en régimen de alquiler accesible, y bonificación del IBI en viviendas destinadas al alquiler accesible. Se considera, además, que se ha presentado un plan viable y adecuado para revertir los desequilibrios puestos de manifiesto en la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado.

Así, procede la desestimación tal alegación.

5.3.– Sobre la supuesta deficiencia en los estudios de carga económica.

Se cuestiona la vigencia de los datos utilizados para el cálculo del treinta por ciento de los ingresos medios de los hogares, al no reflejar la realidad actual de los costes de vida y suministros tras las recientes subidas inflacionarias.

Ha quedado justificado el cumplimiento de los criterios legales para la declaración de Mondragón con referencia a informes más recientes sobre zonas tensionadas en Euskadi elaborados por el Observatorio Vasco de la Vivienda, de los meses de febrero de 2024 y abril del 2025. Aún más, las corrientes subidas inflacionarias ahondarían aún más en el cumplimiento de los criterios.

En definitiva, esta alegación ha de ser igualmente desestimada.

Sexto.– En atención a las alegaciones formuladas con fecha 29 de diciembre de 2025 por la segunda persona alegante, sostienen que, en síntesis, la declaración del municipio de Mondragón como zona de mercado residencial tensionado le impide una actualización razonable de la renta de una vivienda de su propiedad arrendada.

Analizadas con detalle las alegaciones formuladas, procede su desestimación, pues se establece un régimen de actualización de renta para aquellas viviendas situadas en una zona de mercado residencial tensionado, vigente la declaración, que hayan estado arrendadas en los últimos cinco años.

En primer lugar, el artículo 18.1 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, apunta: «Las administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.».

En este sentido, 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.

Séptimo.— A la vista de la solicitud y documentación adjunta presentada por el Ayuntamiento de Mondragón, 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 b) 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 Mondragón 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 cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² 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 quedará recogida en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en los términos del artículo 17 previamente reseñado.

jueves 12 de marzo de 2026

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.

Segundo.– Declarar el municipio de Mondragón 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, 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.

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 Mondragón 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 Mondragón, y ordenar su publicación en el BOPV así como en el BOG 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 3 de marzo de 2026.

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