

Resolución por la que se declara, a solicitud del ayuntamiento, el municipio de Santiago de Compostela como zona de mercado residencial tensionado

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha de 10 de marzo de 2026 tuvo entrada en el Registro del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (entrada núm. 2026/697708) solicitud de declaración del municipio de Santiago de Compostela como zona de mercado residencial tensionado, formulada por la Alcaldía del citado ayuntamiento, acompañada de la documentación relacionada en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

Segundo.- El 24 de abril de 2026 el director general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo propuso que se resolviera declarar el municipio de Santiago de Compostela como zona de mercado residencial tensionado, a los efectos previstos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

CONSIDERACIONES LEGALES Y TÉCNICAS

Primera.- La competencia para la declaración de determinados ámbitos territoriales como zonas de mercado residencial tensionado corresponde a la presidenta del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (en adelante, IGVS), en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en relación con la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia y el Decreto 143/2024, de 20 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de dicho organismo.

Segunda.- El artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, establece que la declaración de una zona de mercado residencial tensionado requerirá la elaboración de una memoria justificativa que acredite que concurre una de las siguientes circunstancias:

"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 experimentase en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado por lo menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente".

En la memoria que figura en el expediente se justifica a través de datos objetivos obtenidos de distintas fuentes oficiales la concurrencia de los supuestos previstos en el referido artículo para la declaración del municipio de Santiago de Compostela como zona de mercado residencial tensionado.

Tercera.- El procedimiento para la declaración del municipio de Santiago de Compostela como zona de mercado residencial tensionado ajustó su tramitación a lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo y en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 8/2012, de 29 de junio.

Tras comprobar la integridad y a suficiencia de la solicitud y la documentación aportada por el ayuntamiento, concurren los requisitos para declarar el municipio de Santiago de Compostela como zona de mercado residencial tensionado.

Cuarta.- Los artículos 3.k) y 19.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, permiten que en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado pueda particularizarse la definición de gran tenedor de vivienda mediante la incorporación de 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.

El Ayuntamiento de Santiago de Compostela particulariza tal definición en el sentido de incluir en la consideración de gran tenedor de vivienda, además de los supuestos previstos en la definición general establecida en el artículo 3.k de la Ley 12/2023, de 24 de mayo *"aquellas personas físicas o jurídicas que sean titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial en el término municipal de Santiago de Compostela. Quedan excluidas de esta particularización las administraciones públicas y las entidades de derecho público vinculadas o dependientes de aquéllas, así como las empresas públicas y las sociedades participadas por cualquiera de las anteriores"*.

En virtud de lo señalado en los citados preceptos, se particulariza la definición de gran tenedor de vivienda en los términos indicados.

Quinta.- El artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, permite aplicar la limitación del precio del alquiler resultante del índice de referencia que corresponda, a aquellos contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se sitúe en una zona de mercado residencial tensionado y sobre el cual no estuviese vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, por haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

Al amparo de lo previsto en el citado precepto, se aplica la limitación del precio del alquiler señalada a los supuestos contemplados en dicho artículo.

Vistos los antecedentes de hecho y las consideraciones legales descritas anteriormente, así como la propuesta del director general del IGVS,

RESUELVO

Primero. Declarar el municipio de Santiago de Compostela como zona de mercado residencial tensionado, a los efectos previstos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Segundo. Esta resolución producirá efectos a partir del día siguiente al de la publicación en el *Boletín Oficial del Estado* de la resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que recoja la declaración del municipio de Santiago de Compostela como zona de mercado residencial tensionado y su período de vigencia será de tres años a partir del día siguiente al de dicha publicación.

Tercero. El Ayuntamiento de Santiago de Compostela, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de la notificación de esta resolución, deberá aprobar el plan específico que contenga las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados, así como el calendario de desarrollo de éstas, que deberá ajustarse al proyecto remitido con la solicitud y deberá darse traslado del mismo al IGVS para su conocimiento.

Esta resolución deberá ser notificada al Ayuntamiento de Santiago de Compostela y comunicada a la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Contra esta resolución, cabe interponer recurso potestativo de reposición ante la persona titular de la Presidencia del IGVS en el plazo de un mes desde su notificación o directamente recurso contencioso-administrativo ante los juzgados de lo contencioso-administrativo de Santiago de Compostela, en el plazo de dos meses, contados desde su notificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Santiago de Compostela, en la fecha de la firma electrónica

La presidenta del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

María Martínez Allegue