

I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y DERECHOS CIUDADANOS

RESOLUCIÓN de 11 de mayo de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, por la que se precisan y completan los efectos de las declaraciones de diversos ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado.

Antecedentes

Mediante Resolución del Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, de fecha 21 de abril de 2026, se declararon como zonas de mercado residencial tensionado, al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, los siguientes ámbitos:

- Núcleo urbano de Llanes, concejo de Llanes.
- Núcleo de Posada de Llanes, concejo de Llanes.
- Núcleo de Arenas, concejo de Cabrales.
- Núcleo de Poo, concejo de Cabrales.

Las citadas declaraciones se fundamentaron en las correspondientes memorias justificativas incorporadas al expediente, en las que se acredita la concurrencia de los requisitos legales exigidos y se analiza de forma detallada la situación del mercado residencial en cada uno de los ámbitos declarados.

En particular, dichas memorias ponen de manifiesto la existencia de una situación de tensión estructural derivada, entre otros factores, de la limitada oferta efectiva de vivienda destinada a residencia habitual, la elevada proporción de viviendas no principales y la incidencia de usos alternativos, especialmente los vinculados a la actividad turística y a la segunda residencia, que inciden de forma directa en la accesibilidad de la vivienda para la población residente.

Fundamentos jurídicos

Primero.—Marco normativo aplicable.

El artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, habilita a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para declarar ámbitos territoriales como zonas de mercado residencial tensionado, cuando concurren las circunstancias previstas en dicho precepto.

Asimismo, los artículos 17.6 y 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establecen el régimen aplicable a la determinación de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda en dichas zonas, incluyendo previsiones específicas para contratos anteriores, grandes tenedores y, en su caso, viviendas que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años.

En particular, el segundo párrafo del artículo 17.7 dispone que la aplicación del régimen de contención de rentas a viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos cinco años requerirá que dicha aplicación haya sido justificada en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

Segundo.—Competencia.

La competencia corresponde a la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía, que le atribuye competencia exclusiva en materia de vivienda.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 y concordantes de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre régimen jurídico de la Administración del Principado de Asturias, y en el Decreto 22/2023, de 31 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, por el que se reestructuran las Consejerías que integran la Administración del Principado, la competencia para dictar la presente resolución corresponde a la persona titular de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos.

Tercero.—Naturaleza de la presente resolución.

La presente resolución tiene por objeto precisar y completar el régimen de efectos jurídicos derivados de las declaraciones ya efectuadas, sin alterar su contenido esencial, delimitación territorial ni la concurrencia de los requisitos que las fundamentan.

A tal efecto, se limita a explicitar consecuencias jurídicas directamente previstas en la normativa vigente y que se encuentran implícitamente conectadas con el contenido de las memorias justificativas aprobadas.

En consecuencia, la presente resolución tiene naturaleza de acto complementario de carácter interpretativo y de desarrollo, dictado para la concreción de los efectos jurídicos previstos en la normativa aplicable, en conexión con las declaraciones previamente efectuadas, sin introducir nuevos elementos de valoración fáctica ni alterar la motivación del acto originario, por lo que no supone revisión, modificación ni subsanación del mismo.

Cuarto.—Justificación de la aplicación del artículo 17.7, segundo párrafo, de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

A estos efectos, procede señalar que las memorias justificativas que sustentan las declaraciones ya efectuadas contienen un análisis detallado del funcionamiento estructural del mercado residencial en cada uno de los ámbitos considerados, en el que, sobre la base de datos objetivos y de un examen específico de sus características territoriales, demográficas y funcionales, se identifican elementos comunes que permiten apreciar la existencia de una situación de tensión derivada de la insuficiencia de oferta efectiva de vivienda destinada a residencia habitual.

En particular, en los distintos ámbitos declarados, con la intensidad y configuración propias de cada uno de ellos, resultan acreditados, entre otros, los siguientes elementos:

- a) La existencia de una limitación estructural de la oferta efectiva de vivienda destinada a residencia habitual, derivada de la configuración del parque residencial.
- b) La presencia, en distinta medida según el ámbito, de viviendas no principales o destinadas a usos no permanentes, incluidos los vinculados a segunda residencia o a actividades de carácter turístico, con incidencia directa sobre la disponibilidad de vivienda en alquiler de larga duración.
- c) La concurrencia de una demanda diversificada y sostenida, que opera en condiciones de competencia por el uso de la vivienda.
- d) La elevada sensibilidad del mercado a variaciones marginales de la oferta, especialmente en ámbitos de reducida dimensión territorial o con mercados residenciales de escala limitada.

Estos elementos, considerados de forma conjunta y en atención a las particularidades de cada ámbito, configuran una situación en la que la tensión del mercado no se explica únicamente por el nivel de precios, sino por la insuficiencia estructural de oferta efectiva de vivienda habitual en condiciones de estabilidad y accesibilidad.

En este contexto, la incorporación al mercado de viviendas que no han estado arrendadas en los últimos cinco años constituye un factor potencialmente determinante en la formación de precios, en la medida en que dichas viviendas no están condicionadas por referencias contractuales previas y pueden incorporarse al mercado en condiciones de fijación de renta desvinculadas del comportamiento del mercado residencial habitual del ámbito correspondiente.

Asimismo, la eventual incorporación de estas viviendas puede responder a lógicas económicas distintas de las propias del mercado de alquiler de residencia habitual, incluyendo expectativas de rentabilidad asociadas a contextos de tensión o a usos alternativos del parque residencial, lo que refuerza su capacidad de incidir en la dinámica general de precios.

De no aplicarse a estas viviendas el régimen de contención de rentas previsto en la normativa, se generaría un riesgo cierto de elusión parcial de los efectos de la declaración, permitiendo que una parte relevante de la oferta potencial se incorpore al mercado en condiciones que podrían desvirtuar la finalidad de la medida y reforzar las dinámicas de tensión identificadas en las memorias justificativas.

En consecuencia, y sobre la base del análisis específico realizado en cada una de las memorias, considerado de forma integrada en el marco de los elementos estructurales comunes descritos, debe entenderse suficientemente acreditada la necesidad de extender el régimen de contención de rentas a las viviendas que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años, como medida directamente vinculada a la corrección del desequilibrio entre oferta y demanda que fundamenta la declaración en cada uno de los ámbitos afectados.

Quinto.—Juicio de necesidad, adecuación y proporcionalidad.

La aplicación del régimen previsto en el artículo 17.7, segundo párrafo, de la Ley de Arrendamientos Urbanos debe valorarse conforme a los principios de necesidad, adecuación y proporcionalidad en sentido estricto, que rigen la intervención administrativa en el mercado y la limitación de facultades patrimoniales.

A estos efectos, la medida resulta conforme con los principios de necesidad, adecuación y proporcionalidad en sentido estricto: es necesaria, en la medida en que, de no aplicarse, una parte significativa de la oferta potencial de vivienda quedaría fuera del ámbito de contención, comprometiendo la efectividad de la declaración y la consecución de sus objetivos; es adecuada, al constituir un instrumento idóneo para evitar la formación de precios iniciales desvinculados del mercado residencial habitual y prevenir comportamientos elusivos; y es proporcionada en sentido estricto, puesto que no impide la incorporación de viviendas al mercado ni la obtención de rentas, limitándose a condicionar su determinación a criterios objetivos previstos en la normativa estatal, dentro de un ámbito territorial y temporal delimitado, sin suponer una restricción desproporcionada del derecho de propiedad. En consecuencia, la medida se considera proporcionada en relación con la finalidad perseguida, consistente en garantizar el acceso a la vivienda en condiciones de asequibilidad en un contexto de tensión acreditada del mercado residencial.

Sexto.—Definición de gran tenedor.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en ausencia de una determinación específica en las memorias justificativas, resulta de aplicación la definición general de gran tenedor prevista en dicha norma.

A la vista de las características de los ámbitos declarados y de la información disponible, no se considera necesario, en esta fase, introducir una particularización de dicha definición, sin perjuicio de su eventual revisión en función de la evolución del mercado residencial.



Séptimo.—Competencia.

La competencia para dictar la presente resolución corresponde a la persona titular de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, en el artículo 14 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, y en el Decreto 22/2023, de 31 de julio.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO

Primero.—Objeto.

Precisar y completar el régimen de efectos jurídicos derivados de la declaración como zonas de mercado residencial tensionado de los ámbitos señalados en el antecedente primero, en los términos establecidos en la presente resolución.

Segundo.—Aplicación del régimen de contención de rentas a viviendas sin contrato previo.

Se declara expresamente justificada, en los ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado, la aplicación del régimen previsto en el artículo 17.7, segundo párrafo, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble no hubiese estado arrendado en los últimos cinco años.

Dicha justificación se fundamenta en la existencia de un desequilibrio estructural entre la oferta y la demanda de vivienda habitual, acreditado en las memorias justificativas de las declaraciones, así como en el riesgo de formación de precios iniciales desvinculados del mercado residencial ordinario y de elusión de las medidas de contención de rentas, de no aplicarse este régimen a las viviendas que se incorporen al mercado tras períodos prolongados de no arrendamiento.

En consecuencia, en dichos supuestos resultará de aplicación el sistema de determinación de la renta de conformidad con los criterios de contención previstos en la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos.

Tercero.—Definición de gran tenedor.

En los ámbitos declarados como zonas de mercado residencial tensionado será de aplicación la definición de gran tenedor prevista en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, sin que se introduzcan criterios adicionales de particularización en esta fase.

Cuarto.—Naturaleza de la presente resolución.

La presente resolución tiene carácter complementario de las declaraciones efectuadas y no altera su contenido esencial, delimitación territorial, duración ni validez, integrándose en el régimen jurídico aplicable a las mismas a todos los efectos.

Quinto.—Publicación y efectos.

La presente resolución se publicará en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y producirá efectos desde el día siguiente al de su publicación.

Sexto.—Comunicación a la Administración General del Estado.

Remitir la presente resolución al Ministerio competente en materia de vivienda, a los efectos de su conocimiento y de la coordinación prevista en la normativa vigente, en particular en relación con la aplicación de las medidas estatales vinculadas a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

Contra la presente resolución, que agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su notificación. Potestativamente, podrá interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano que la dictó en el plazo de un mes, sin que pueda acudir a la vía contencioso-administrativa hasta su resolución expresa o presunta.

Oviedo, a 11 de mayo de 2026.—El Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, Ovidio Zapico González.—Cód. 2026-04016.