

Donostia, a 20 de febrero de 2026

A LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

MOCIÓN DE CONTROL SOBRE LA APLICACIÓN DE LOS ÍNDICES DE REFERENCIA DE PRECIOS DE ALQUILER EN ZONA TENSIONADA

Arantza González García, concejala del grupo municipal Elkarrekin Donostia, al amparo del vigente artículo 98 del Reglamento Orgánico del Pleno, presenta la siguiente MOCIÓN DE CONTROL consecuencia de interpelación a la concejala delegada de Planificación Urbanística y Vivienda, Sra. Arzallus, en la Comisión de Desarrollo y Planificación del Territorio, en relación con la aplicación de los índices de referencia de precios de alquiler en zonas tensionadas.

JUSTIFICACIÓN

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda regula la declaración de zona tensionada que ya se aplica en Donostia desde hace casi un año.

Entre las medidas contempladas en la Ley 12/2023 para las zonas tensionadas se establece que:

- Los grandes tenedores deben aplicar los índices de referencia de precios de alquiler en los nuevos contratos.
- Igualmente, los pequeños tenedores deben aplicar los índices de referencia.
- Cuando un pequeño tenedor no renueva el contrato de alquiler y firme uno nuevo con otra persona inquilina, debe aplicar la misma renta del último contrato.

Es decir, que la declaración de zona tensionada busca limitar el aumento del precio de los alquileres mientras dure esa declaración.

En este sentido, cabe recordar que según datos del propio Gobierno Vasco, en 2026 van a finalizar 25.695 contratos cuya renovación está sujeta a los índices de precios de referencia de acuerdo con la Ley 12/2023.

Asimismo, no podemos olvidar a las personas vulnerables que tienen suspendidos sus desahucios por la aplicación del decreto conocido como “escudo social”, y que de no convalidarse podrían ser desalojadas de sus viviendas en un momento en el que acceder a una vivienda es uno de los mayores problemas para la ciudadanía.

Desde la plataforma Stop Desahucios, y ante la posible avalancha de vencimientos de contratos, han solicitado a los grupos municipales que el Ayuntamiento, a través de sus canales de comunicación, informe a la ciudadanía de Donostia sobre las medidas establecidas en la citada Ley en relación con los índices de precios de referencia. Igualmente, solicitan que el Ayuntamiento inspeccione si se están aplicando los índices de referencia para evitar situaciones de fraude.

Interpelada en comisión, la concejala delegada manifestó que el Ayuntamiento ha difundido sobradamente las consecuencias de la declaración de zona tensionada. Sin embargo, eso no es óbice para que una vez que se conocen los índices de precios de referencia, informe a la ciudadanía sobre ese índice a través de sus canales de comunicación, como la página web municipal o de la de Etxegintza que, de hecho, ya cuenta con un apartado para la vivienda en alquiler.

Asimismo, en relación con la competencia de inspección y sanción de los incumplimientos de la declaración de zona tensionada, manifestó que la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo ha modificado el artículo 84 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Esa modificación califica de infracciones graves el alquiler de una vivienda ubicada en una zona declarada como zona de mercado residencial tensionado, incumpliendo las obligaciones y medidas específicas derivadas de la declaración.

A ese respecto, la concejala delegada informó de que los servicios jurídicos están analizando la citada modificación para delimitar quién es la administración encargada de la función de inspección y sanción del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la declaración de zona de mercado tensionado.

Realizar la labor de inspección y sanción en su caso, es fundamental para poder garantizar el cumplimiento de la Ley e impedir que se sigan aplicando precios muy por encima de los de referencia, dado que el objetivo de esa declaración es la del control de los precios del alquiler.

Esa inspección debe abarcar también los portales inmobiliarios que anuncian viviendas en alquiler en el municipio, ofreciendo precios que no corresponden con lo establecido en la Ley de Vivienda citados anteriormente: aplicación de los índices de referencia para grandes tenedores y a pequeños al formalizar un nuevo contrato, y el mantenimiento de la renta del último contrato a los pequeños tenedores. Esta labor podría realizarse desde la Oficina Municipal de Atención a la Persona Consumidora, en caso de que la competencia de inspección y control sea municipal.

MOCIÓN DE CONTROL

- 1) El Pleno del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián insta al gobierno municipal a informar a la ciudadanía a través de sus canales de comunicación sobre las medidas establecidas en la Ley 12/2023 relativas a la aplicación de los índices de referencia de precios de los alquileres para los municipios declarados tensionados como Donostia.

- 2) El Pleno del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián insta al gobierno municipal a destinar los medios personales y materiales necesarios para inspeccionar y sancionar, en su caso, que se están aplicando los índices de referencia de precios de los alquileres definidos para

Donostia en calidad de zona tensionada, si el informe solicitado a los servicios jurídicos concluye que es el Ayuntamiento la administración competente para ello.

Arantza González García
Concejala del grupo municipal Elkarrekin Donostia