



## Nueva regulación de los contratos de arrendamiento en Cataluña – Limitaciones y condiciones en la fijación del precio

En vigor desde el 1 de enero de 2026

La Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de Cataluña, publica en el DOG de 31 de diciembre del 2025, de medidas en materia de vivienda y urbanismo, que ha entrado **en vigor el 1 de enero de 2026**, introduce **cambios sustanciales en la regulación de los contratos de arrendamiento en Cataluña**. En la presente circular hemos reseñado aquellos más significativos, pudiendo acceder al texto íntegro de la Ley en la encave al final de la presente circular.

### MARCO NORMATIVO Y REFERENCIAS LEGALES

La Ley 11/2025 modifica la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, incorporándole los artículos 66 bis y 66 ter, que regulan los **arrendamientos temporales y por habitaciones**. Asimismo, se remite a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) para aspectos como fianzas, garantías, actualización de rentas y limitaciones en zonas tensionadas. Según el legislador esta regulación busca evitar que los contratos temporales se utilicen para eludir los toques de precio establecidos en áreas con alta demanda residencial.

### PRINCIPALES NOVEDADES Y ARTÍCULOS

La Ley 11/2025 introduce las siguientes modificaciones a la Ley 18/2007:

- Artículo 66 bis.1: Presume **que todo arrendamiento que satisface una necesidad habitacional tiene carácter permanente, independientemente de su duración**. Los arrendamientos que sean para un uso recreativo, turísticos o vacacional tienen que hacer constar su finalidad en el contrato.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

- Artículo 66 bis.2: Permite **contratos temporales por motivos acreditados** (estudios, trabajo, tratamiento médico, etc.), aplicando disposiciones de la LAU sobre fianza, garantías y actualización de renta.
- Artículo 66 bis.3 y 4: Obliga a **indicar la finalidad en los contratos de arrendamiento temporal** por motivos acreditados y a aportar documentación acreditativa, registrando la causa junto con la fianza. Además de lo anterior, en los contratos de alquiler temporal para **uso recreativo, turístico o vacacional es obligatorio indicar el lugar de residencia permanente del arrendatario**.
- Artículo 66 bis.5: Si se **prorroga un contrato de arrendamiento temporal** y el inquilino no acredita la causa de la temporalidad ni que tiene su residencia en otro lugar, el contrato pasa a considerarse arrendamiento de vivienda permanente. En ese caso, se aplica la normativa de arrendamientos urbanos para vivienda habitual, incluyendo la duración mínima legal y el régimen de prórrogas, contadas desde la fecha del contrato inicial.
- Artículo 66 bis.6: Si no hay prórroga, pero **se firma un nuevo contrato con el mismo inquilino y sobre la misma vivienda, este nuevo contrato también se considera arrendamiento permanente**, salvo que el arrendador acredite que persisten las circunstancias que justificaban la necesidad temporal.
- Artículo 66 ter: Define la modalidad de **arrendamiento de habitaciones y limita la suma de rentas al máximo permitido para la vivienda completa** según el índice oficial.

## LIMITACIONES EN LA FIJACIÓN DEL PRECIO

En zonas declaradas como mercado residencial tensionado, los contratos de vivienda habitual, temporales y por habitaciones están sujetos a topes de renta. El precio máximo se calcula según el **Índice de Referencia de Precios de Alquiler (IRPL)**. Para grandes tenedores, el límite será el menor entre el índice oficial y la renta anterior actualizada. En alquiler por habitaciones, la suma de las rentas no puede superar la renta máxima del inmueble completo.

## RECOMENDACIONES PRÁCTICAS

Aconsejamos a los efectos de la correcta aplicación de la Ley :

- Verificar si el municipio está declarado como zona tensionada antes de fijar la renta.
- Incluir en el contrato la finalidad expresa y la documentación acreditativa.
- Calcular la renta según el IRPL y aplicar los recargos permitidos (hasta un máximo del 10%, la vivienda se ha rehabilitado o se han realizado mejoras de eficiencia energética o accesibilidad en los dos años anteriores al nuevo contrato; o bien si el nuevo contrato se firma por un período de 10 o más años o se fija un derecho de prórroga de 10 o más años)
- Respetar la normativa de la LAU: fianza, garantías, actualización de renta.
- Evitar prórrogas sin justificación para no convertir el contrato en permanente.

[Consulta la publicación del BOE.](#)



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.