



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, publicada 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 reseñados 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 topes 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.