



Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo (Cataluña)

La **Ley 11/2025**, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo fue publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 31 de diciembre de 2025 entrando en vigor el 1 de enero de 2026.

Desde Escura ya hemos informado sobre la referida Ley, si bien consideramos por la casuística que su aplicación está suponiendo, aconseja confeccionar esta circular que incide en los aspectos prácticos de la Ley.

La norma introduce modificaciones relevantes en la normativa urbanística y de vivienda catalana, con impacto directo en el mercado inmobiliario.

La Ley se fundamenta en las competencias exclusivas de la Generalitat de Cataluña en materia de vivienda y urbanismo, reconocidas en el Estatuto de Autonomía.

La Ley redefine el arrendamiento de vivienda de carácter **temporal** y regula expresamente el **alquiler de habitaciones**. **La temporalidad deja de depender de la duración del contrato y pasa a vincularse a la finalidad real del arrendamiento, que debe constar en el contrato y acreditarse documentalmente.** En determinados supuestos, estos contratos quedan sometidos a los mecanismos de contención de rentas. Se parte de la base de que el contenido del derecho de propiedad sobre la vivienda incluye su **uso principal como hogar** (uso residencial habitual y permanente).

Se refuerza el régimen aplicable a las transmisiones de viviendas propiedad de grandes tenedores, especialmente personas jurídicas, ampliando el control administrativo y los derechos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat como instrumento de política pública de vivienda.

La Ley introduce cambios relevantes en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, destacando la definición del alojamiento temporal de protección, el refuerzo **de la publicidad de los instrumentos urbanísticos y el principio de predominio del uso residencial habitual en municipios con demanda residencial acreditada.**

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.

Destacamos a modo de resumen los aspectos prácticos más relevantes:

1. Arrendamientos de vivienda: impacto inmediato en la contratación

1.1. El alquiler “temporal” deja de ser una cuestión de duración

Desde el 1 de enero de 2026, no es suficiente denominar un contrato como temporal. La Ley presume que todo arrendamiento de vivienda tiene por finalidad satisfacer una necesidad permanente de vivienda, con independencia de su duración, salvo que se acredite lo contrario.

Consecuencias prácticas:

- Si no se justifica adecuadamente la causa de temporalidad, el contrato puede recalificarse como arrendamiento de vivienda habitual, con la duración legal mínima correspondiente.
- La recalificación puede operar desde el inicio del contrato, con efectos económicos y jurídicos relevantes.

1.2. Obligación reforzada de documentación y prueba

La Ley exige que:

- La causa concreta de la temporalidad conste expresamente en el contrato.
- Dicha causa se acredite documentalmente (trabajo, estudios, motivos médicos, situación provisional, etc.).
- La documentación justificativa se deposite junto con la fianza en el registro correspondiente (en Cataluña, el Incasòl).

Riesgo práctico:

La falta de documentación o su insuficiencia puede derivar en:

- Sanciones administrativas (Título VI, Capítulo III Ley 18/2007).
- Imposibilidad de defender la naturaleza temporal del contrato en un procedimiento judicial.

1.3. Alquiler de habitaciones: límite económico global

La Ley regula expresamente el arrendamiento por habitaciones, estableciendo que:

- El contrato sigue considerándose, a efectos legales, arrendamiento de vivienda.
- En zonas de mercado residencial tensionado, la suma de las rentas de todas las habitaciones no puede superar la renta máxima aplicable a la vivienda en su conjunto.

Impacto práctico:

- Desaparece la posibilidad de maximizar rentas mediante la fragmentación del alquiler.
- Obliga a recalcular la rentabilidad real de este tipo de explotaciones.

2. Contención de rentas: extensión efectiva del régimen

La Ley 11/2025 extiende la aplicación de los mecanismos de contención de rentas:

- A los arrendamientos temporales (salvo los estrictamente recreativos, turísticos o vacacionales).
- A los arrendamientos por habitaciones, en los términos indicados anteriormente.

Consecuencia práctica clave:

- Las figuras contractuales que tradicionalmente se utilizaban para eludir los límites de renta dejan de ser eficaces si el uso real es residencial.

3. Grandes tenedores: mayor control y carga probatoria

3.1. Acreditación de la condición de gran tenedor

La Ley refuerza la necesidad de acreditar formalmente la condición de gran tenedor o de no gran tenedor, especialmente en transmisiones de vivienda sujetas a derechos de adquisición preferente.

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

En la práctica:

- La falta de acreditación puede bloquear operaciones de compraventa.
- Se incrementa la responsabilidad del transmitente y de los asesores intervinientes.

3.2. Tanteo y retracto: riesgo real en operaciones

La Generalitat amplía y consolida el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, especialmente en:

- Viviendas situadas en zonas tensionadas.
- Viviendas propiedad de grandes tenedores personas jurídicas.
- Viviendas procedentes de ejecuciones o subastas (con excepciones).

Implicación práctica directa:

- Es imprescindible analizar con anterioridad si una operación puede quedar sujeta a tanteo o retracto.
- Las viviendas adquiridas por la Administración a través de tanteo y retracto se califican como VPO de forma permanente, reduciendo su valor de mercado futuro.

4. Urbanismo: nuevas oportunidades y límites

4.1. Alojamiento temporal de protección

La Ley introduce la figura del alojamiento temporal de protección, que puede implantarse:

- En suelos y edificios de equipamiento comunitario de titularidad pública.
- Sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico vigente.

Aplicación práctica:

- Facilita proyectos de alojamiento para colectivos con dificultades de acceso a la vivienda.
- Abre oportunidades de colaboración público-privada en determinados ámbitos.

4.2. Predominio del uso residencial habitual

En municipios con demanda residencial fuerte y acreditada, el planeamiento debe garantizar el predominio del uso de vivienda como residencia habitual y permanente.

Consecuencia práctica:

- Mayor dificultad para implantar usos residenciales alternativos.
- Necesidad de revisar proyectos urbanísticos en tramitación.

5. Recomendaciones operativas inmediatas

Desde un punto de vista práctico, la entrada en vigor de la Ley aconseja:

- Revisar todos los contratos de temporada y de habitaciones vigentes en Cataluña.
- Adaptar los modelos contractuales y la documentación anexa.
- Analizar operaciones de transmisión desde la óptica del tanteo y retracto.
- Reevaluar la rentabilidad real de inversiones en alquiler en zonas tensionadas.
- Extremar la diligencia en materia de prueba documental y depósito de fianzas.

Puede consultar el texto íntegro de la Ley en el siguiente enlace:

www.boe.es/ccaa/dogc/2025/9574/f00001-00025.pdf

