

RocaJunyent Informa

Departamento de Derecho Inmobiliario
5 de enero de 2026

Ley de Medidas en materia de vivienda y urbanismo. Se regulan los alquileres de temporada en Cataluña



En fecha 31 de diciembre de 2025 se ha publicado la **Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo** que introduce modificaciones relevantes en el régimen jurídico vigente. La norma entrará en vigor al día siguiente de su publicación, es decir, el día 1 de enero de 2026.

En esta alerta informativa, resumimos los puntos clave de esta nueva regulación.

1. Distinción entre arrendamiento permanente y temporal

A) Se considera arrendamiento **permanente** todo contrato destinado a satisfacer la necesidad de vivienda, independientemente de su duración.

B) Los alquileres **temporales** solo serán válidos cuando concurren razones profesionales, laborales, de estudios, de atención médica, situaciones provisionales en espera de entrega de vivienda o de retorno a la residencia habitual.

A estos alquileres les serán de aplicación las normas de arrendamientos de vivienda en cuanto a:

- (i) **Fianza legal** y obligación de **depósito** en el registro correspondiente (Institut Català del Sòl o “Incasòl”).
De manera adicional, el arrendador deberá acreditar y depositar, junto con la fianza, el motivo de temporalidad del contrato de arrendamiento.
- (ii) **Garantías**: se podrá percibir como máximo una garantía adicional equivalente a dos (2) mensualidades de la renta.
- (iii) **Determinación de renta**: se aplicarán los límites de determinación de la renta establecidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos (la “**LAU**”), introducidos por la Ley 12/2023, de la Vivienda, y el índice de referencia de precios del arrendamiento.
- (iv) **Actualización de la renta**: la renta se actualizará anualmente, como máximo, conforme la variación experimentada por el IRAV (el índice de referencia para arrendamientos de vivienda).
- (v) Criterios de **elevación de renta por mejoras y gastos**: los establecidos por la LAU.

Además, existen ciertas presunciones que llevarán a considerar los contratos temporales como contratos de carácter permanente, aplicándose en su integridad su régimen jurídico y la duración legal mínima desde la fecha inicial del contrato:

- 1) No acreditar el motivo de temporalidad, no acreditar la residencia habitual en otra localidad, así como no depositar la documentación acreditativa de tales extremos.
- 2) Prorrogar un contrato de arrendamiento temporal sin acreditar motivo de temporalidad ni residencia habitual del arrendatario en otra localidad.
- 3) De no prorrogarse el contrato de arrendamiento, en caso de que se suscriba un nuevo contrato con el mismo arrendatario en el mismo inmueble, salvo que se acredite la prórroga de las circunstancias que causaban la temporalidad.

C) Distinta categoría: Arrendamientos para uso distinto de vivienda

Solo los contratos recreativos, turísticos o de temporada de vacaciones (ya sea temporada de verano o cualquier otra temporada) **NO** tienen la consideración de alquiler temporal, y, consecuentemente, no les son de aplicación las disposiciones mencionadas.

Disposiciones aplicables a los arrendamientos para uso distinto de vivienda:

- (i) Motivo del arrendamiento y acreditación documental.
- (ii) Depositar la fianza percibida del arrendatario en el Incasòl.

D) Arrendamiento por habitaciones

La suma de las rentas de varios contratos simultáneos de habitaciones en una vivienda ubicada en zona de mercado tensionado **NO** puede superar la renta máxima aplicable al alquiler unitario de la vivienda.

CONCLUSIONES

- Se aplicarán las normas de la LAU a los contratos temporales, en cuanto a la determinación de la renta (cuyo importe no podrá superar los límites fijados en el artículo 17 de la LAU), la fianza legal, depósito de la fianza, garantías, actualización de la renta y de elevación de la renta por gastos y obras de mejora.
- Los únicos contratos a los que no serán de aplicación tales disposiciones son los contratos recreativos, turísticos o de temporada de vacaciones. Para dichos contratos, se debe hacer constar expresamente su finalidad, aportar documentación específica y el lugar de residencia permanente del arrendatario.
- Se presume el arrendamiento permanente si no hay acreditación distinta en el registro correspondiente.
- Cabe poner especial atención a las prórrogas y renovaciones de los contratos temporales, ya que pueden convertir automáticamente el contrato en permanente.

2. Registro de Grandes Tenedores de Vivienda

A la espera de que se apruebe el reglamento que regule el Registro de Grandes Tenedores de Vivienda, las personas jurídicas grandes tenedoras, según se definen en la Ley 24/2015, de 29 de julio y en el artículo 3.k de la ley estatal de vivienda, deberán comunicar a l'Agència de l'Habitatge los inmuebles de los que son titulares.

- Régimen transitorio: mientras no entre en vigor el reglamento del Registro, las personas jurídicas que quieran transmitir viviendas situadas en zona de mercado tensionado deberán declarar si tienen la condición de gran tenedor.

Si declaran que **NO** tienen esta condición, deben aportar un certificado registral acreditativo del número de viviendas de las que son propietarias en el momento de formalizar la escritura de compraventa, acompañado, si procede, de la documentación que demuestre que los datos del certificado no están actualizados o no son correctos. Este certificado y los documentos que lo acompañen deben testimoniarse, si procede, en el título.

3. Derechos de tanteo y retracto

Ampliación de supuestos sujetos

Además de las viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias, ahora están sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Administración:

- A) **Transmisiones de grandes tenedores en zonas tensionadas**, según se ha descrito en la sección anterior.
- B) **Adjudicaciones en subastas**: La adjudicación de cualquier vivienda que provenga de una subasta administrativa o judicial.

Excepciones subjetivas

Sin embargo, existen **exenciones para personas físicas**, en las que la Administración **NO** ejercerá el derecho de tanteo cuando éstas acrediten:

1. Estar inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial.
2. Se comprometan a solicitar, en el plazo de un mes desde la adquisición, la calificación de la vivienda como vivienda con protección oficial de régimen general o figura equivalente con carácter permanente.
3. Se comprometan a destinar la vivienda que adquieran a vivienda habitual y permanente durante un período mínimo de diez años desde la fecha de adquisición.

El incumplimiento de los requisitos 2 y 3 comporta el ejercicio del derecho de retracto por parte de la Generalitat.

Excepciones objetivas

NO están sujetas a tanteo y retracto:

- Las transmisiones de viviendas de **nueva construcción** que se hagan en el plazo de un año desde el otorgamiento de la cédula de habitabilidad.
- Las transmisiones entre sociedades de **un mismo grupo empresarial con el mismo objeto social o actividad inmobiliaria similar**, siempre que se trate de la primera transmisión de obra nueva.

4. Consideraciones finales

La nueva norma es de aplicación inmediata desde su entrada en vigor, sin perjuicio de que su contenido, o parte del mismo, pueda ser objeto de impugnación, como ya ha sucedido en anteriores regulaciones autonómicas en materia de vivienda.

Por último, y en especial relación con los arrendamientos temporales, deberá tenerse en cuenta el proceso legislativo en curso de la Ley de Arrendamientos Urbanos ante el Congreso de los Diputados, que en febrero deberá ser sometida a votación, y cuyo resultado podría incidir en el marco normativo aplicable.