

La nueva regulación de los arrendamientos de temporada y habitaciones en Cataluña

El 1 de enero de 2026 entró en vigor la [Ley 11/2025, de 29 de diciembre](#), de medidas en materia de vivienda y urbanismo, que introduce cambios significativos en el régimen del alquiler en Cataluña. Esta normativa modifica la [Ley 18/2007, de 28 de diciembre](#), del derecho a la vivienda, y afecta directamente a propietarios, inquilinos y grandes tenedores.

La reforma tiene dos objetivos principales: delimitar con mayor precisión el encaje de los arrendamientos temporales dentro del marco del alquiler de vivienda y reforzar los mecanismos de control sobre el mercado, especialmente en [zonas de mercado residencial tensionado](#).

En este artículo analizamos las principales novedades que introduce esta ley y sus implicaciones prácticas.

¿QUÉ ES UN ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA SEGÚN LA NUEVA LEY?

La Ley 11/2025 establece que un arrendamiento de temporada es aquel que cubre la satisfacción de la necesidad de vivienda de las personas con carácter transitorio. Este concepto es más amplio de lo que podría parecer, y se refiere a contratos suscritos por razones:

- Profesionales o laborales
- De estudios
- De atención o asistencia médica
- De situaciones provisionales (espera de entrega de vivienda, regreso a residencia habitual)
- Otros usos análogos

El elemento clave es que estos arrendamientos satisfacen una necesidad de vivienda, aunque sea temporal. Aquí reside la principal diferencia con los contratos vacacionales.

La excepción: alquileres vacacionales

La ley excluye expresamente de esta categoría a los arrendamientos con finalidad exclusivamente recreativa, de vacaciones o de ocio. Estos contratos se rigen por las normas de arrendamiento para uso distinto al de vivienda de la [Ley de Arrendamientos Urbanos \(LAU\)](#).

En estos casos, debe constar en el contrato tanto la finalidad vacacional como el lugar de residencia permanente del arrendatario.

OBLIGACIÓN DE JUSTIFICAR Y ACREDITAR LA TEMPORALIDAD

Una de las novedades más relevantes de la ley es la obligación de justificar documentalmentelmente el motivo del arrendamiento temporal. Esta justificación debe:

- Constar expresamente en el contrato
- Acreditarse mediante documentación específica (certificado de empresa, matrícula universitaria, informe médico, etc.)
- Depositar junto con la fianza en el registro correspondiente la documentación que acredite la causa de la temporalidad del contrato.

La consecuencia de no acreditar correctamente la temporalidad es clara: **el contrato podrá ser considerado como un arrendamiento de vivienda habitual**, con aplicación del régimen previsto para este tipo de contratos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que la duración del contrato de arrendamiento **puede ser la que acuerden libremente las partes**. No obstante, cuando esta duración sea inferior a cinco años —o inferior a siete años si el arrendador es una persona jurídica—, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar dicha duración mínima, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con al menos treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Así lo establece el **artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)**.

APLICACIÓN DE LÍMITES DE RENTA EN ZONAS TENSIONADAS

Una de las novedades más significativas es que los arrendamientos temporales (excepto los vacacionales, esto es, con finalidad exclusivamente recreativa, de vacaciones o de ocio) quedan sujetos a las mismas normas que los arrendamientos de vivienda habitual en cuanto a:

- Determinación de la renta inicial
- Actualización de la renta
- Elevación de la renta por mejoras
- Fianza y garantías adicionales
- Asunción de gastos generales y servicios individuales

Esto implica que, en [zonas de mercado residencial tensionado](#), los arrendamientos temporales deben respetar los **mismos límites de contención de rentas** que el resto de contratos de vivienda.

En la práctica, esto supone que también debe aplicarse el **Índice de precios de referencia del alquiler**, que sirve como criterio para determinar la renta máxima aplicable en estas zonas.

PROHIBICIÓN DEL ENCADENAMIENTO DE CONTRATOS TEMPORALES

La ley introduce mecanismos específicos para evitar el uso abusivo de contratos temporales sucesivos. Se distinguen dos supuestos:

En caso de prórroga del contrato

El arrendatario debe acreditar que:

- La causa temporal persiste
- Mantiene su residencia habitual en otro lugar

Si no puede acreditarlo, el contrato se convertirá automáticamente en arrendamiento de vivienda habitual desde la fecha del contrato inicial, con aplicación del plazo antes indicado de 5 o 7 años, y el sistema de [prórrogas correspondientes](#).

En caso de nuevo contrato entre las mismas partes

Si, una vez finalizado el contrato temporal, se firma uno nuevo entre las mismas partes y para la misma vivienda, este nuevo contrato quedará sometido al régimen de arrendamiento de vivienda permanente, salvo que se acredite debidamente la persistencia de las circunstancias que justificaban la necesidad temporal.

Esta medida busca impedir la práctica de renovar contratos temporales indefinidamente sin causa real.

EL ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES: NUEVA REGULACIÓN ESPECÍFICA

La Ley 11/2025 introduce por primera vez una regulación específica del arrendamiento de habitaciones en Cataluña, configurándolo como aquel contrato por el que se atribuye al arrendatario:

- El uso exclusivo de una habitación en la vivienda
- El derecho a utilizar otras estancias o espacios de uso común
- A cambio de un precio

Requisitos de habitabilidad

Los arrendamientos de habitaciones deben cumplir con las condiciones de habitabilidad establecidas por la normativa sectorial, en particular:

- Estándares de superficie mínima por persona
- Umbral máximo de ocupación
- Requisitos reflejados en la cédula de habitabilidad

La ley establece expresamente que el arrendamiento por habitaciones no desnaturaliza el carácter de arrendamiento de vivienda ni excluye la aplicación de sus normas protectoras.

Límite específico de renta en zonas tensionadas

En las zonas de mercado residencial tensionado, se establece un límite específico para el alquiler de habitaciones:

Cuando existan varios contratos de arrendamiento de habitaciones vigentes de forma simultánea en una misma vivienda, la suma de todas las rentas pactadas no puede superar la renta máxima que resultaría aplicable si la vivienda se arrendara de forma unitaria.

Esta norma evita que se fragmente el alquiler de una vivienda para eludir los topes de renta establecidos.

GRANDES TENEDORES: AMPLIACIÓN DEL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

La ley amplía significativamente el derecho de tanteo y retracto de la Generalitat de Catalunya sobre las transmisiones de viviendas.

Ámbito de aplicación

Este derecho se aplica a las transmisiones de cualquier vivienda situada en zonas declaradas de mercado residencial tensionado cuando sea propiedad de un [gran tenedor persona jurídica](#) inscrito.

Excepciones al derecho de tanteo y retracto

El derecho de tanteo y retracto no se aplica en:

- Transmisiones de viviendas de nueva construcción o gran rehabilitación realizadas dentro del año siguiente a la obtención de la cédula de habitabilidad
- Primeras transmisiones de obra nueva entre sociedades del mismo grupo que tengan el mismo objeto social o actividad inmobiliaria similar

Calificación permanente como VPO

Las viviendas adquiridas por la Generalitat mediante el ejercicio del derecho de tanteo y retracto deberán calificarse de forma permanente como viviendas de protección oficial de régimen general.

Esta medida pretende movilizar vivienda destinándola al parque público de forma estable.

REGISTRO DE GRANDES TENEDORES DE VIVIENDA

La ley crea el Registro de Grandes Tenedores de Vivienda, de carácter obligatorio para quienes cumplan los requisitos establecidos.

Obligación transitoria

Mientras no entre en vigor la normativa que regule formalmente el Registro, las personas jurídicas que quieran transmitir viviendas situadas en una zona de mercado residencial tensionado deberán declarar si son grandes tenedores.

Si manifiestan que no son grandes tenedores, deberán aportar un certificado registral que acredite el número de viviendas de su propiedad en el momento de otorgar la escritura de compraventa.

Reducción de la vigencia de la inscripción en el Registro de solicitantes de VPO

La ley reduce la vigencia de la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial a dos años, salvo renovación.

COMISIÓN DE SUPERVISIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Se crea la Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda, con funciones de:

- Supervisión del mercado del alquiler
- Control especial de plataformas digitales de intermediación
- Vigilancia del cumplimiento de la normativa

Este organismo refuerza los instrumentos de control y disciplina del mercado.

¿QUÉ IMPLICA ESTA NORMATIVA EN LA PRÁCTICA?

La entrada en vigor de la [Ley 11/2025](#) supone cambios relevantes que afectan de forma distinta según la posición de cada parte:

Para propietarios

- Es imprescindible **acreditar documentalmente** la finalidad temporal del contrato.
- Los contratos temporales quedan sujetos a **límites de renta** en zonas tensionadas.
- El encadenamiento de contratos sin causa real puede convertirlos en indefinidos.
- Los [grandes tenedores](#) deben cumplir con obligaciones específicas de registro e información.

Para inquilinos

- Mayor protección frente al uso abusivo de contratos temporales.
- Garantía de que los contratos temporales respeten los límites de renta en zonas tensionadas.
- Conversión automática en contrato indefinido si no se acredita correctamente la temporalidad.

Para grandes tenedores

- Obligación de [inscripción en el Registro de Grandes Tenedores](#).
- Sujeción al derecho de tanteo y retracto de la Generalitat en la transmisión de viviendas en zonas tensionadas.
- Mayor control y supervisión de su actividad.

CONCLUSIÓN

La [Ley 11/2025](#) representa un cambio sustancial en la regulación del mercado del alquiler en Cataluña. La nueva normativa delimita con mayor precisión el concepto de arrendamiento temporal, impone obligaciones de acreditación documental, extiende los

límites de renta a los contratos temporales en zonas tensionadas y refuerza los mecanismos de control sobre grandes tenedores.

Su aplicación práctica requerirá una adaptación significativa tanto de propietarios como de inquilinos y profesionales del sector, especialmente en lo relativo a la justificación documental de la temporalidad y al cumplimiento de los límites de renta.

La efectividad de estas medidas dependerá, en gran parte, de la claridad en su aplicación y de los mecanismos de control que se implementen para garantizar su cumplimiento.