

Cataluña pone límites a la compra especulativa de vivienda: todo lo que tienes que saber

El Gobierno de la Generalitat, liderado por Salvador Illa, y el grupo parlamentario de los Comuns firmaron el 19 de febrero de 2026 un acuerdo para modificar la Ley de Urbanismo de Cataluña. El objetivo: dar a los ayuntamientos las herramientas para limitar la compra de viviendas con finalidades puramente especulativas. Te detallamos, paso a paso y en términos claros, en qué consiste la medida, a quién afecta y cuándo entrará en vigor

Nota importante: en el momento de publicación de este artículo, la proposición de ley todavía debe aprobarse en el Parlamento de Cataluña. El texto describe el acuerdo firmado y la proposición presentada, no una ley ya vigente.

COMPRA ESPECULATIVA: ¿DE QUÉ HABLAMOS EXACTAMENTE?

Cuando hablamos de compra especulativa de vivienda, nos referimos a la adquisición de inmuebles no para vivir en ellos, sino para obtener el máximo rendimiento económico posible: revenderlos a precios más altos, alquilarlos a precio libre sin límite, o destinarlos a alquiler turístico o de temporada.

Esta dinámica reduce la oferta de vivienda disponible para las personas que la necesitan para vivir, y ejerce una presión al alza sobre los precios tanto de compra como de alquiler.

La reforma no prohíbe comprar pisos. Lo que hace es condicionar la compra al uso que se le debe dar, especialmente en zonas donde la presión del mercado es más intensa.

¿QUÉ MUNICIPIOS QUEDAN AFECTADOS?

La medida se aplicará a los 271 municipios catalanes declarados [zona de mercado residencial tensionado](#), donde vive el 90% de la población de Cataluña. Esta declaración, que tiene una vigencia de tres años prorrogable anualmente, identifica los lugares donde los precios han subido de manera desproporcionada respecto a los ingresos de la población.

Pero hay un matiz crucial: la aplicación no será automática. Cada ayuntamiento deberá decidir si elabora y aprueba un plan especial urbanístico para activar las restricciones. Esta iniciativa puede partir del propio gobierno municipal o de la oposición, previa aprobación en el pleno consistorial. Además, entidades representativas del derecho a la vivienda —cooperativas, asociaciones de inquilinas, comunidades de vecinos— podrán instar a la administración a iniciar su tramitación.

¿QUIÉN PUEDE COMPRAR Y PARA QUÉ? LAS NUEVAS REGLAS

En los municipios que activen los planes especiales, las viviendas solo podrán adquirirse para dos finalidades: residencia habitual o alquiler a precio de índice —precio regulado—. Quedan vetados el alquiler a precio libre, el alquiler de temporada y el alquiler turístico en las nuevas adquisiciones.

Grandes tenedores (5 o más inmuebles en propiedad en Cataluña)

- No podrán adquirir viviendas individuales en zonas tensionadas, ni como persona física ni como empresa, salvo que sea para residencia habitual propia.
- Sí que podrán comprar edificios enteros, pero con la obligación de afectarlos íntegramente a alquiler residencial con precio topado.

- Si una persona física gran tenedora quiere comprar una vivienda para ir a vivir, podrá hacerlo, pero deberá firmar una declaración responsable ante notario y empadronarse en aquella vivienda en un plazo máximo de 12 meses desde la compra, prorrogable hasta 6 meses adicionales por causas justificadas —traslado laboral, obras de acondicionamiento—.

Pequeños tenedores (menos de 5 inmuebles en Cataluña)

- Podrán comprar hasta 4 viviendas en zona tensionada, siempre que las destinen a uso propio, a un familiar hasta el segundo grado —padres, hijos, hermanos, abuelos o nietos— o a alquilar a precio de índice.
- No podrán destinarlas a alquiler turístico ni de temporada.
- Podrán comprar una segunda residencia en otro municipio diferente al de la residencia habitual, pero tampoco podrán destinarla a alquiler ni a alojamiento turístico.

Herencias

- Las viviendas recibidas por herencia quedan exentas de las limitaciones de compra.
- No obstante, si no se utilizan como residencia habitual del heredero o de un familiar en primer grado, deberán ponerse en alquiler con precio topado. Esto evita que la vía hereditaria se utilice para eludir las restricciones.

Exenciones

- Quedan exentas de las restricciones las administraciones públicas, fundaciones y entidades del tercer sector que destinen las viviendas a alquiler protegido, social o asequible.

¿QUÉ CAMBIA RESPECTO DEL MARCO LEGAL ANTERIOR?

Hasta ahora, la Ley de Urbanismo de Cataluña —recogida en el [Decreto Legislativo 1/2010](#)— no preveía ningún mecanismo que permitiera a los ayuntamientos condicionar la compra de una vivienda en función del uso que se le debía dar. Existían herramientas parciales, como el derecho de tanteo y retracto o los controles sobre los alquileres, pero no había ninguna figura jurídica que actuara sobre la propia transacción de compraventa en función de la finalidad.

Con esta reforma, por primera vez:

- Los consistorios podrán condicionar la compra de viviendas al uso declarado —vivir en ellas o alquiler regulado— a través de planes especiales urbanísticos.
- Se dispone de un marco legal claro que da soporte a la acción municipal con efectos reales sobre la oferta de vivienda residencial.
- Se invoca explícitamente la función social de la vivienda reconocida en la Constitución española y en el Estatuto de Autonomía de Cataluña como fundamento de la medida.
- Cataluña se convertiría en la primera comunidad autónoma del Estado español en disponer de una herramienta específica de este tipo.

SANCIONES: HASTA 1,5 MILLONES DE EUROS

La reforma incorpora un régimen sancionador reforzado dentro de la Ley de Urbanismo, con nuevos supuestos calificados como muy graves:

- No destinar la vivienda al uso declarado en el momento de la compra.
- Simular negocios jurídicos para eludir las restricciones legales.
- Fraude de ley para evitar ser clasificado como gran tenedor.

Las sanciones podrán llegar hasta los **1,5 millones de euros**. Para darle soporte, el Gobierno tiene en formación a una sesentena de inspectores de vivienda, de un total de 100 previstos, un año después de que se aprobara el régimen sancionador correspondiente.

¿CUÁNDO ENTRARÁ EN VIGOR?

La proposición de ley se tramitará en el Parlamento de Cataluña por el procedimiento de lectura única, significativamente más rápido que el proceso legislativo ordinario. El objetivo es obtener apoyo suficiente —entre otros, de ERC— para aprobarla y que entre en vigor antes de finalizar el primer semestre de 2026.

A partir de ahí, cada ayuntamiento deberá elaborar y aprobar su plan especial urbanístico. Los Comuns esperan que la mayoría de consistorios lo hayan puesto en marcha antes de las elecciones municipales de 2027.

Recordatorio: hasta que no se apruebe la ley en el Parlamento y cada ayuntamiento no apruebe su plan especial urbanístico, las restricciones no serán efectivamente aplicables.

EN RESUMEN: LOS CAMBIOS PRINCIPALES

Para facilitar su comprensión, aquí tienes los puntos esenciales de la reforma:

- Afecta a los 271 municipios declarados zonas de mercado residencial tensionado —90% de la población catalana—.
- En zonas tensionadas, las viviendas nuevas compradas solo podrán destinarse a residencia habitual o alquiler a precio de índice.
- Los grandes tenedores —5 o más inmuebles— no podrán comprar pisos individuales en zonas tensionadas, excepto para residencia propia.
- Los pequeños tenedores podrán tener hasta 4 viviendas en zona tensionada para uso propio o alquiler regulado.
- Las herencias quedan exentas, pero los inmuebles heredados que no se usen como residencia deberán alquilarse a precio topado.
- Las sanciones por incumplimiento podrán llegar hasta 1,5 millones de euros.
- La aplicación no será automática: cada ayuntamiento deberá aprobar su plan especial urbanístico.
- Cataluña sería la primera comunidad autónoma del Estado con una herramienta específica de este tipo.