



Llei 11/2025 d'Habitatge: Noves regles per al lloguer de temporada, lloguer d'habitacions i habitatge protegit a Catalunya.

El passat 29 de desembre de 2025 es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya la Llei 11/2025, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme. Aquesta norma introdueix modificacions rellevants en la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que afecten directament propietaris, arrendadors i arrendataris, especialment en matèria de contractes de lloguer de temporada, lloguer d'habitacions i règim dels habitatges amb protecció oficial. En aquest article n'analitzarem les novetats més destacades.

I. Noves regles per al lloguer de temporada

S'incorpora una regulació específica dels arrendaments d'habitatges amb caràcter temporal, establint criteris concrets per distingir-los dels arrendaments d'habitatge permanent i limitant-ne l'ús indegut.

Arrendament d'habitatge permanent versus temporal.

La norma defineix com a arrendament d'habitatge permanent aquell destinat a satisfer la necessitat d'habitatge, amb independència de la seva durada. Queden exclosos d'aquesta categoria els habitatges destinats a usos recreatius, turístics o de temporada de vacances. Aquestes finalitats han de constar expressament en el contracte.

Als arrendaments subscrits amb caràcter temporal per raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, de situacions provisionals en espera de lliurament d'habitatge o de retorn a la residència habitual, o per altres usos anàlegs que no siguin diferents de la satisfacció de la necessitat d'habitatge, se'ls apliquen les normes dels arrendaments d'habitatge relatives a la fiança, les garanties addicionals, la determinació i actualització de la renda, l'elevació de la renda per millores en l'immoble i l'assumpció de despeses generals i serveis individuals.



Acreditació de la temporalitat.

Cal deixar constància de la finalitat del contracte i la seva acreditació documental, que caldrà dipositar juntament amb la fiança en el registre corresponent. Es presumeix que l'arrendament té una finalitat d'habitatge permanent si en el registre corresponent no hi consta acreditat un ús diferent del d'habitatge.

Usos recreatius, de vacances o de lleure.

Als habitatges que tinguin una finalitat exclusivament recreativa, de vacances o de lleure se'ls apliquen les normes relatives a l'arrendament per a usos diferents del d'habitatge. Aquesta causa o finalitat s'ha de fer constar en el contracte amb aportació de documentació específica i s'ha d'acreditar degudament. També s'hi ha de fer constar el lloc de residència permanent de la part arrendatària.

Pròrroga i renovació de contractes temporals.

En cas de pròrroga dels arrendaments temporals per causes acreditades, si l'arrendatari no ha acreditat expressament la causa de la temporalitat i que té la seva residència en un altre lloc, el contracte es considera sotmès a la legislació en matèria d'arrendaments urbans per a habitatge permanent i s'aplica el seu règim jurídic, inclosa la durada legal mínima i el règim de pròrroques a comptar de la data en què es va formalitzar el contracte inicial.

Si el contracte no es prorroga però es formalitza un nou contracte amb la mateixa part arrendatària i sobre el mateix habitatge, aquest resta subjecte a les normes del contracte d'arrendament per a habitatge permanent, llevat que la part arrendadora acrediti degudament la pròrroga de les circumstàncies que causaven la necessitat temporal d'habitatge.



II. Nous límits i regulació per al lloguer d'habitacions.

S'estableixen nous límits i condicions en relació amb el lloguer d'habitacions.

Definició de l'arrendament d'habitació

L'arrendament d'habitació és el contracte pel qual la part arrendadora s'obliga a atribuir a l'arrendatària l'ús exclusiu d'una habitació i el dret a utilitzar altres estances o espais d'ús comú de l'habitatge, a canvi d'un preu.

L'arrendament d'habitacions ha de respectar els estàndards de superfície per persona i el llimitar màxim d'ocupació de l'habitatge fixats per la normativa sectorial en matèria d'habitatge i especificats en la cèdula d'habitabilitat.

Règim aplicable i límit de rendes

L'arrendament d'habitatge per habitacions o qualsevol altra classe de fragmentació física o contractual no desnaturalitza el caràcter d'arrendament d'habitatge ni evita l'aplicació de les regles que li són pròpies.

La norma estableix una limitació concreta: la suma de les rendes pactades en diversos contractes d'arrendament de vigència simultània d'un habitatge situat en una zona de mercat residencial tensionat no pot superar la renda màxima aplicable a l'arrendament del conjunt de l'habitatge.

III. Habitatges de protecció oficial: ampliació i noves regles.

S'introdueixen modificacions rellevants en el règim dels habitatges amb protecció oficial, tant pel que fa a la seva incorporació al parc protegit com pel que fa al seu règim de preus i durada de la qualificació.



Ampliació de supòsits de qualificació.

Els habitatges amb protecció oficial se subjecten al règim de preus màxims de venda i de rendes determinats d'acord amb la normativa aplicable o els que estableixin, si escau, els programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i de la rehabilitació.

La norma amplia els supòsits en què un habitatge pot adquirir la qualificació de protecció oficial, incloent-hi els casos en què així ho estableixin programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i de la rehabilitació.

Vigència de la qualificació en zones de mercat residencial tensionat.

En el cas d'habitatges qualificats o que es qualifiquin amb protecció oficial situats en una zona de mercat residencial tensionat, declarada d'acord amb la normativa estatal aplicable, la qualificació serà vigent mentre ho sigui la declaració de zona de mercat residencial tensionat.

Aquesta vigència de la qualificació s'aplica també als habitatges amb protecció oficial que estiguin qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 11/2025 i que estiguin inclosos en una zona de mercat residencial tensionat.

Registre de sol·licitants: caducitat i renovació.

La inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial caduca en el termini de dos anys, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini mitjançant la presentació d'una declaració responsable sobre el compliment dels requisits exigits.

Procediment d'adjudicació.

Els promotors poden optar per fer un procediment d'adjudicació en què es puguin presentar les persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial que estiguin interessades en la promoció concreta. Tenen prioritat en l'adjudicació dels habitatges les persones inscrites en el dit Registre amb més antiguitat de la inscripció.



El fet que les persones inscrites, tot i complir els requisits establerts per l'anunci, no participin en el procediment és causa de baixa del Registre, llevat dels casos en què s'acrediti que l'habitatge o les condicions de contractació no són adequades per a la unitat de convivència. La baixa requereix la notificació prèvia a la persona interessada de la corresponent proposta de resolució administrativa i l'obertura d'un termini de quinze dies per a la presentació d'al·legacions.

Habitatges adquirits per tanteig i retracte.

Tots els habitatges adquirits per l'Administració mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte que estableix la normativa aplicable s'han de qualificar de manera permanent com a habitatges amb protecció oficial de règim general o figura equivalent existent, encara que superin els preus màxims establerts per al corresponent tipus d'habitatges amb protecció oficial.

El preu màxim d'aquests habitatges en successives transmissions és el preu establert en l'escriptura pública d'adquisició de l'habitatge, incrementat amb la variació interanual de l'índex de preus de consum (IPC) calculada en funció de les mitjanes anuals del conjunt de l'Estat, entre l'any de la qualificació i l'any de la formalització del contracte.

IV. Conclusió.

La Llei 11/2025 suposa un canvi normatiu rellevant que afecta directament les relacions contractuals en matèria d'habitatge a Catalunya. Les noves regles sobre lloguer de temporada i lloguer d'habitacions estableixen obligacions específiques d'acreditació i documentació, així com límits de renda en determinats supòsits. Pel que fa als habitatges de protecció oficial, s'amplien els supòsits de qualificació i s'estableixen regles especials per a zones de mercat residencial tensionat.



FERNANDEZADVOCATS

Cada situació presenta particularitats pròpies que requereixen un anàlisi jurídic individualitzat. A Fernández Advocats comptem amb una dilatada experiència en dret immobiliari i en l'assessorament a propietaris, arrendadors i arrendataris davant les modificacions legislatives en matèria d'habitatge. L'adequada planificació jurídica en aquest àmbit resulta essencial per prevenir contingències futures i garantir la seguretat jurídica de les operacions immobiliàries.

**El present article és merament divulgatiu i no suposa assessorament ni compromís d'actualització.*

Per a més informació o assessorament, contacti amb info@fernandezadvocats.es