

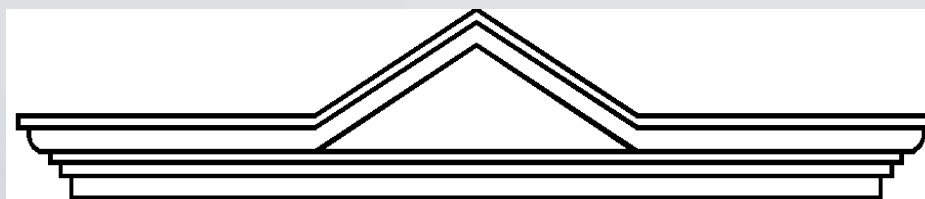
manubens

☎ 93 206 35 90

🌐 www.manubens.com

in Manubens abogados

egarcia@manubens.com



Associació de Propietaris de Catalunya

***Novetats sobre la regulació dels
contractes d'arrendament de
Temporada, el Registre de Grans
Tenidors i el règim sancionador***

A data 19 /03/2026

- **Contractes d'arrendament d'habitatge de caràcter temporal**
- **Registre de Grans Tenidors**
- **Règim sancionador**

1. NOVETATS SOBRE LA REGULACIÓ DELS ARRENDAMENTS D'HABITATGE DE CARÀCTER TEMPORAL

manubens



LLEI 11/2025

manubens

Arrendament d'habitatge PERMANENT:

(art 5 Llei 11/2025 + 66 bis.1 Llei 18/2007)

*“el destinat a la satisfacció
de la necessitat
d'habitatge,
**amb independència de la
seva durada**”*

Presumpció:

NO acreditació ús diferent al
d'habitatge
= Arrendament habitatge
permanent

Ara són Arrendament temporals d'habitatge

(art 5 Llei 11/2025 + 66 bis.2 i 3 Llei 18/2007)

Els cel·lebrats per motius:

- Professionals
- Laborals
- D'estudis
- D'atenció o assistència mèdica
- Situacions provisionals (espera entrega habitatge o tornada a la residència habitual)

Arrendament de Temporada

(art 5 Llei 11/2025 + 66 bis.4 Llei 18/2007)

Arrendament d'habitatge
amb finalitat exclusivament
recreativa, turística o per
temporada de vacances

Exemples:

- Arrendament immoble + **31 dies**/no HUT
- Temporada estiu/hivern/

***Acreditació documental al
contracte (finalitat, residència
permanent arrendatari)***



Lloguer de temporada per vacances vs HUT

manubens

Diferència clau: no és només la finalitat vacacional, sinó la subjecció o no al règim turístic

Lloguer de temporada per vacances

- En principi, és un arrendament per temporada i queda dins la LAU (art. 3.2), però **com a US DIFERENT DE L'HABITATGE**.
- El motiu "vacances" descriu una causa temporal, però no transforma per si sol el contracte en ús turístic.
- La durada inferior a 31 dies pot ser compatible amb aquesta figura, però no decideix tota sola la qualificació jurídica.

Règim principal: LAU

Habitatge d'ús turístic (HUT)

- Queda fora de la LAU quan concorren els requisits de l'art. 5.e.
- Requereix cessió temporal de tota la vivenda, **moblada i equipada, amb ús immediat, finalitat lucrativa i promoció/comercialització turística**.
- A Catalunya, l'estada igual o inferior a 31 dies és un indicatiu fort d'ús turístic, però tampoc és suficient per si sola.

Règim principal: normativa turística

Clau interpretativa: "vacances" no equival automàticament a HUT; la frontera real és la subjecció efectiva al règim turístic.

LLEI 11/2025



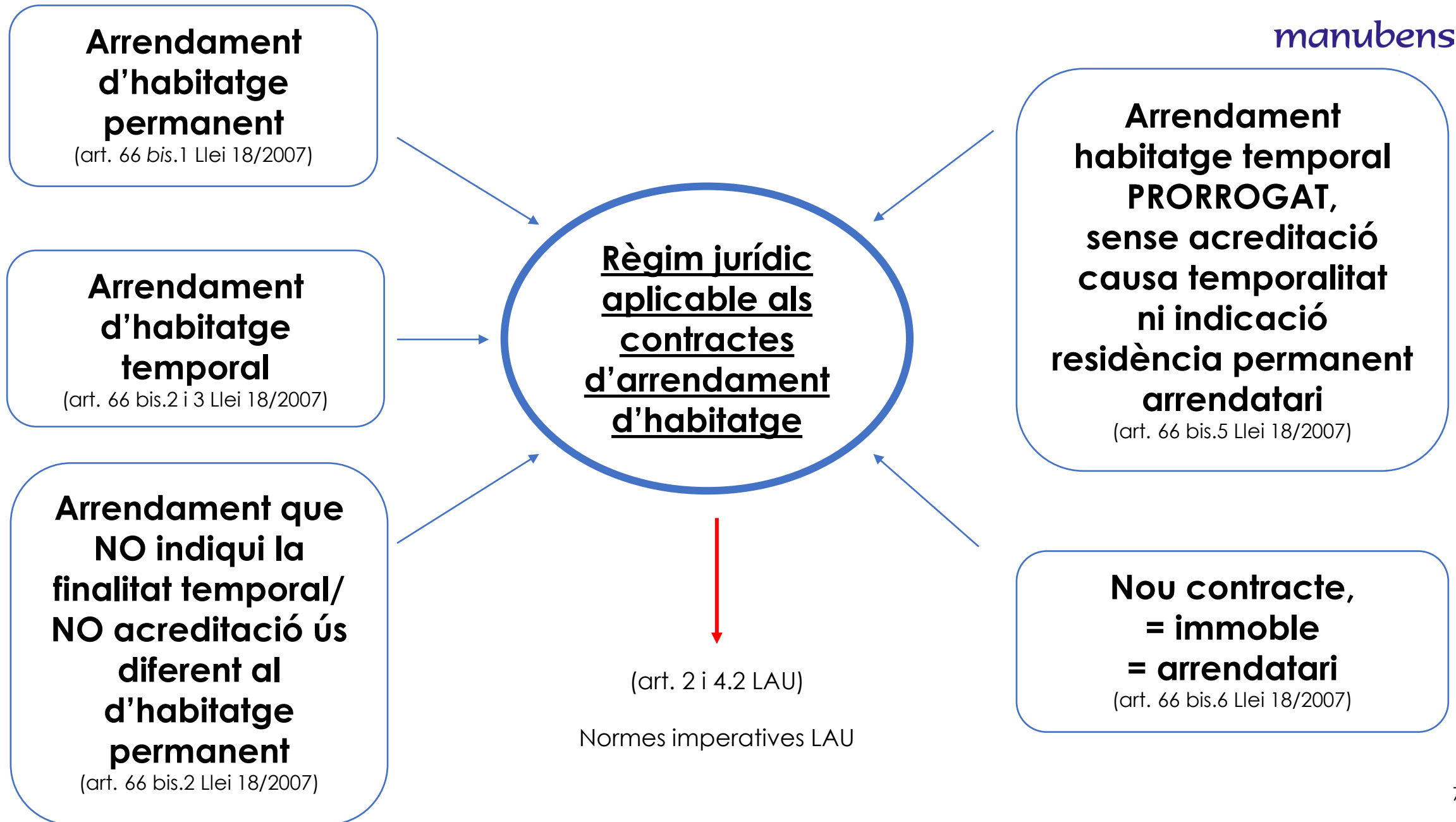
Arrendament d'habitatge de caràcter *TEMPORAL*

=

**Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge
(article 2 i 4.2 LAU)**



Normes imperatives LAU



**Arrendament d'habitatge
amb finalitat recreativa,
turística o per temporada
de vacances**

(art. 66 bis.4 Llei 18/2007)

**Locals de negoci, naus
industrials, etc.**

**Règim jurídic aplicable als
contractes d'arrendament per ús
diferent al d'habitatge**

(art. 3 i 4.3 LAU)

Libertat de pactes
Normes imperatives LAU
(fiança + processos judicials)

Règim jurídic aplicable als arrendaments d'habitatges de caràcter temporal manubens

❖ DURADA

- Temporal (el que duri la causa que el motiva)

❖ FIANÇA (1 MES)

❖ GARANTIES (MÁXIM 2 MESOS addicionals a la Fiança)

❖ DETERMINACIO i ACTUALIZTACIO DE RENDA

❖ ELEVACIO RENDA MILLORES

❖ ASSUMPCIÓ DESPESES GENERALS i SERVEIS

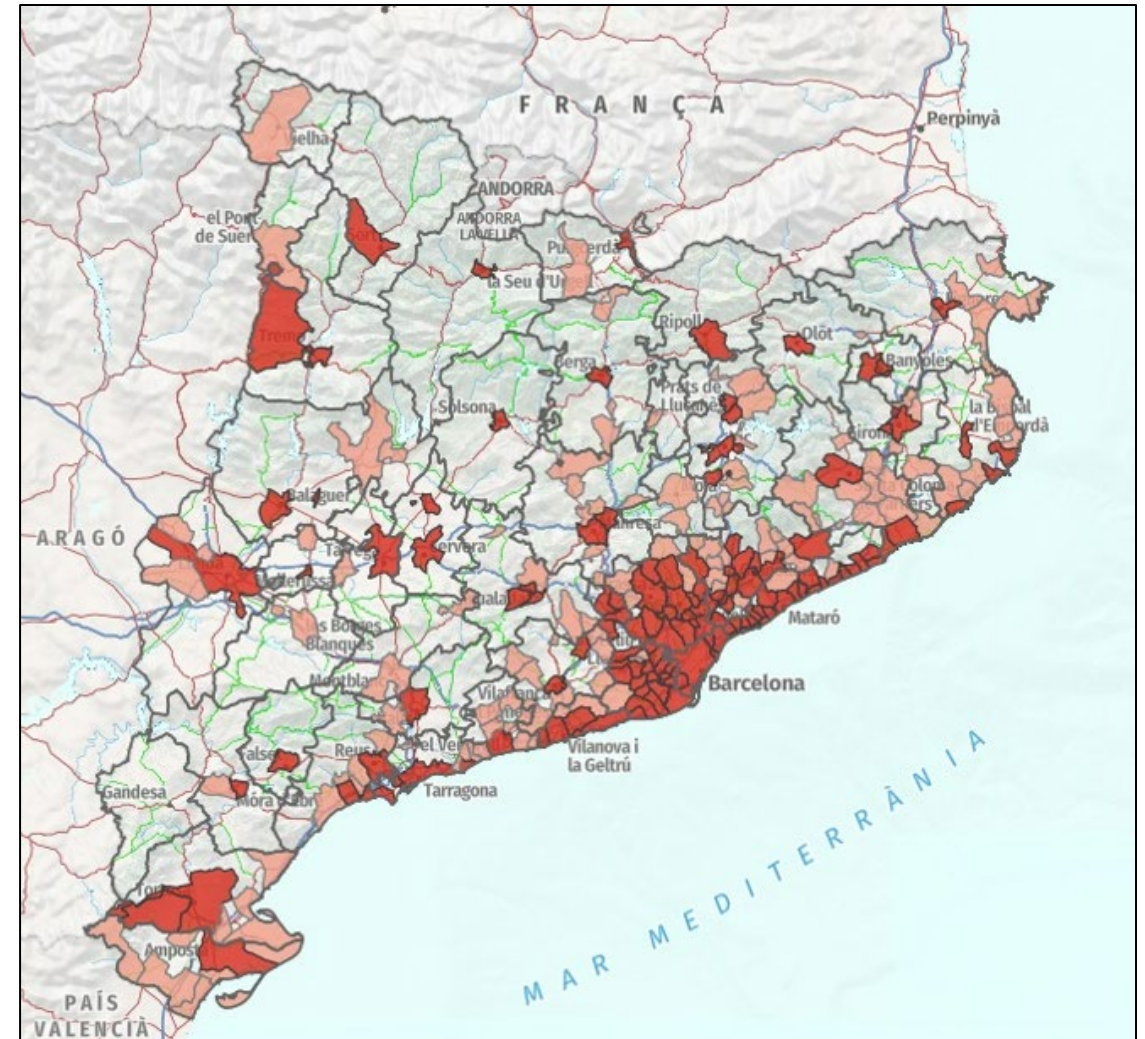
❖ RENDA (art. 17.6 i 7 LAU)

Règim de contenció de rendes:

Zona de Mercat Residencial Tensat (ZMRT) → **2 zones**

Renda lliure:

NO Zona de Mercat Residencial Tensat (ZMRT)



❖ RENDA

Municipis declarats zona de mercat residencial tensat (ZMRT)

1a ZONA

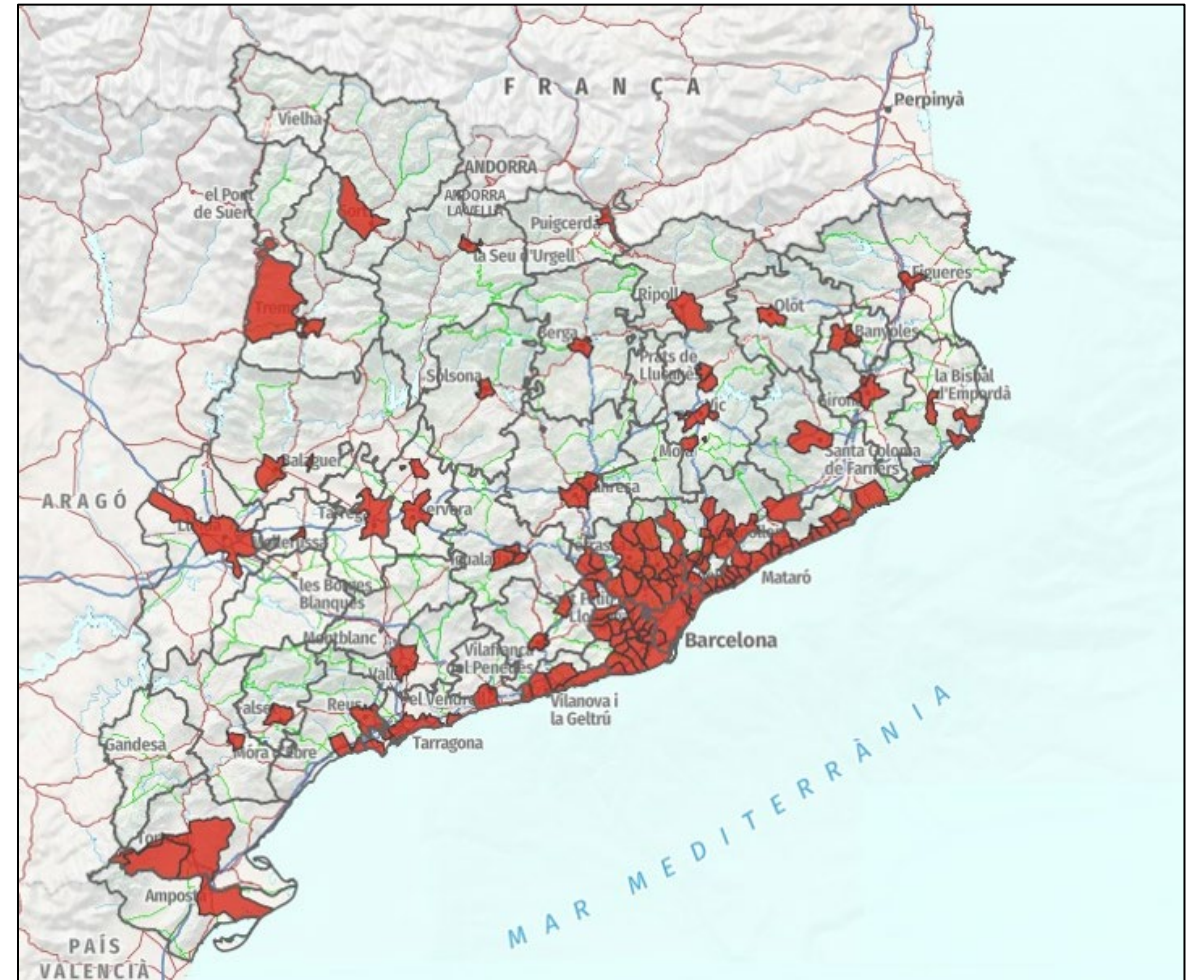
Resolució TER/800/2024, de 13 de març

140 municipis

Entrada en vigor: 16/03/2024

Font: [Visor dels municipis declarats zones de mercat residencial tensat](#). Habitatge

manubens



❖ RENDA

Municipis declarats zona de mercat residencial tensat (ZMRT)

2a ZONA

Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol

131 municipis

Entrada en vigor: 10/10/2024

Font: [Visor dels municipis declarats zones de mercat residencial tensat](#). Habitatge

manubens



❖ RENDA

GRAN TENIDOR (GT), a efectes de contenció de rendes:

Art. 3.k Llei 12/2023 estatal + Resolucions TER/800/2024, de 13 de març i TER/2408/2024, d'1 de juliol:

1. PF o PJ titular de **més de 10** immobles urbans d'us residencial
2. PF o PJ titular de **5 o més** immobles urbans d'us residencial a ZMRT
3. PF o PJ titular d'una superfície construïda de més de **1.500 m²** d'us residencial

❖ RENDA

GRAN TENIDOR – CÒMPUT D'HABITATGES

- **5 habitatges en 1 ZONA** → 5 habitatges a la **1a ZONA** o 5 habitatges a la **2a ZONA**

Exemple: Persona titular de 4 habitatges situats a la **1a ZONA** i d'1 habitatge situat a la **2a ZONA**
= NO GRAN TENIDOR

- **Persona física** → **SÍ** que es comptabilitza l'habitatge habitual i permanent (≠ a nivell fiscal)
- **Propietat vertical** → cada pis computa, independentment de que sigui o no 1 finca registral independent o que tingui o no una referència cadastral individualitzada
- **Què s'entén per titularitat?**
 - **Ple domini**
 - **Dret reals d'ús i gaudi** efectiu de l'habitatge/facultat per llogar

Exemple: *SÍ computen titularitats de drets reals d'usdefruit*
NO computen titularitats de nua propietat

❖ RENDA

GRAN TENIDOR – CÒMPUT D'HABITATGES

- Cotitularitat d'habitatges:

- Si un copropietari és **GT** i els altres **NO** → **preval la condició del GT** d'un dels cotitulars i l'immoble queda subjecte al règim jurídic de contenció de rendes que aplica a GT.

○ Còmput cotitularitats:

ZONES TENSES	NO	Titularitat d' 11 o + habitatges	
		Titularitat + de 1.500m2 de superfície construïda d'us residencial	
		<u>Cotitularitats</u>	Parts alíquotes < 100 %: la suma de les diferents parts alíquotes ha de ser > a 1.500m2 de superfície construïda d'us residencial
			Si un mateix GT és titular únic d'alguns habitatges i cotitular d'altres: la suma de les superfícies construïdes de tots els habitatges ha de superar els 1.500 m2 (tant dels que té el 100 % com dels que només té una participació)
ZONES TENSES		Titularitat de 5 o + habitatges	
		<u>Cotitularitats</u>	Parts alíquotes < 100 %: La suma de les diferents parts alíquotes ha de resultar un 500%

❖FIXACIÓ DE LA RENDA:

manubens

	GRAN TENIDOR		NO GRAN TENIDOR	
	Llogat últims 5 anys	NO llogat últims 5 anys	Llogat últims 5 anys	NO llogat últims 5 anys
Zona de mercat residencial tensat	<u>Import <i>més baix</i> entre:</u> Índex de referència del preu del lloguer Última renda vigent, <u>actualitzada</u> segons contracte anterior Increment màx. 10% si: - Contracte nou de 10 anys o més - En els 2 anys anteriors, habitatge objecte de rehabilitació, millora energètica o millora en accessibilitat	Índex de referència del preu del lloguer	Última renda vigent, actualitzada Increment màx. 10% si: - Contracte de 10 anys o més - En els 2 anys anteriors, habitatge objecte de rehabilitació, millora energètica o millora en accessibilitat	Índex de referència del preu del lloguer
	No repercussió noves quotes o despeses comunitàries, si IBI i Taxes (si estaven al contracte previ però sense sobrepassar els topalls)		No repercussió noves quotes o despeses comunitàries, si IBI i Taxes (si estaven al contracte previ però sense sobrepassar els topalls)	

❖ RENDA

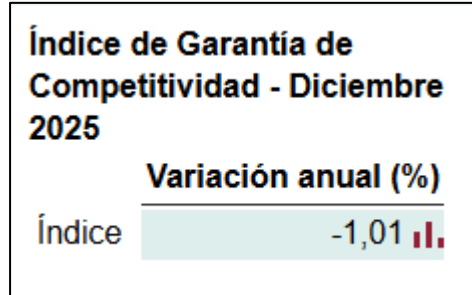
manubens

	GRAN TENIDOR		NO GRAN TENIDOR	
	Llogat últims 5 anys	NO llogat últims 5 anys	Llogat últims 5 anys	NO llogat últims 5 anys
NO Zona de mercat residencial tensat	Renda lliure	Renda lliure	Renda lliure	Renda lliure

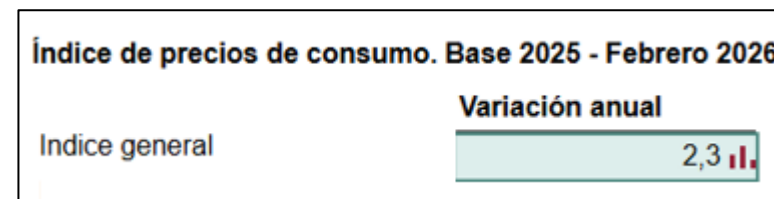
❖ ACTUALITZACIÓ DE LA RENDA (art. 18 LAU): Pacte exprés

Si el pacte no indica l'índex aplicable → **Índex de Garantia de Competitivitat**

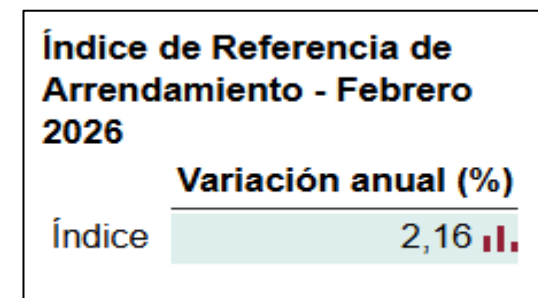
- Si Taxa de variació < 0%, es prendrà aquest valor com a referència (= no revisió)
- Si Taxa de variació > a l'objectiu a mitjà termini d'inflació anual del BCE (2%), es prendrà aquest valor com a referència.



1) Límit de l'increment → **Índex de Preus al Consum (IPC)**



2) **Límit** aplicable als contractes signats a partir entrada en vigor Llei 12/2023 (26/05/2023) → **Índex de referència per a l'actualització. IRAV**



❖ **OBRES**

❖ **DRET D'ADQUISICIÓ PREFERENT** → Preveure expressament la renúncia del l'arrendatari

❖ **RESOLUCIÓ I EXTINCIÓ DEL CONTRACTE**

❖ **FIANÇA** (Art. 36.1 LAU)

1 mensualitat de renda + dipòsit INCASÒL

❖ **GARANTIES ADDICIONALS** (Art. 36.5 LAU)

Màxim: equivalent a 2 mensualitats de renda

❖ MENCIONS A INDICAR AL CONTRACTE/DOCUMENTACIÓ

- **Finalitat del contracte** + acreditació documental
- **ZMRT:**
 - Import de l'última renda en vigor
 - Condició de Gran Tenidor
 - Document Índex de preus del lloguer
- Cèdula d'habilitat
- CEE/Etiqueta Energètica

Contractes d'arrendament d'habitatge amb finalitat recreativa, turística o per temporada de vacances

❖ Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament per ús diferent al d'habitatge

❖ Mencions al contracte:

- Indicació de la finalitat del contracte + acreditació documental
- Residència permanent de l'arrendatari

❖ Inscripció al Registre Únic d'Arrendaments (a través del Registre de la Propietat) per comercialitzar l'immoble a través de **plataformes en línia**

REGULACIÓ ACTUAL EN MATERIA D'ARRENDAMENTS:

❖ Normativa estatal:

- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge
- Reial Decret 1312/2024, de 23 de desembre, pel que es regula el procediment de Registre Únic d'Arrendaments i es crea la Finestra Única Digital d'Arrendaments per la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada

❖ Normativa catalana:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Decret Llei 1/2015, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes
- Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge
- Decret 147/1997, de 10 de juny, pel qual es regula el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i el dipòsit de fiances
- Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme

2. REGISTRE DE GRANS TENIDORS D'HABITATGE

manubens

Registre encara NO operatiu



Obligació de comunicar condició de gran tenidor + nº habitatges

(Art. 14 Llei 11/2025 i Disposició Addicional 27a Llei 18/2007)

Termini → obligatori des del 2025 i en el moment en que es compleixin els requisits per inscriure's

On → **Presencial/Online:** [Comunicació de la condició de gran tenidor d'habitatge. Tràmits Gencat](#)

Subjectes obligats a inscriure's:

1. **PERSONES JURÍDIQUES** que siguin grans tenidors segons **l'article 5 de la Llei 24/2015**, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica:
 - a) Entitats financeres, filials immobiliàries, fons d'inversió i entitats de gestió d'actius.
 - b) Persones jurídiques que, per si soles o a través d'un grup d'empreses, titulars de + 10 habitatges situats en territori de l'Estat espanyol, amb excepcions.
 - c) Els fons de capital de risc i de titolització d'actius.

2. **PERSONES** que, segons **l'article 3.k de la Llei 12/2023**, tinguin la consideració de grans tenidors:
 - a) PF o PJ titular de **més de 10** immobles urbans d'us residencial
 - b) PF o PJ titular de **5 o més** immobles urbans d'us residencial a ZMRT
 - c) PF o PJ titular d'una superfície construïda de més de **1.500 m2** d'us residencial

3. RÈGIM SANCIONADOR - ARRENDAMENTS

manubens

INFRACCIONS **MOLT GREUS** (art. 123.4 LH):

- Fixar una renda que **superi el 30%** de l'import màxim permès segons el règim de contenció de rendes aplicable
- No fer constar la finalitat al contracte
- Fer constar una finalitat simulada, falsa o fraudulenta
- Repercutir a l'Arrendatari despeses de gestió immobiliària o de formalització del contracte

SANCIONS: multes de 90.001€ a 900.000€

INFRACCIONS GREUS (art. 124.4 LH):

- No fer constar a l'oferta, la publicitat i en el contracte d'arrendament la renda resultant del sistema d'índex de preus del lloguer o, si escau, l'import de la renda vigent anterior o la condició de GT.
- Fixar una renda que superi l'import màxim permès entre el 20-30%, segons el règim de contenció de rendes aplicable

SANCIONS: multes de 9.001€ a 90.000€

INFRACCIONS LLEUS (art. 124.4.a i b LH):

- No adjuntar al contracte d'arrendament o no facilitar a l'Arrendatari el document que genera el sistema d'indexació de preus del lloguer o, si escau, la informació de l'import de la renda vigent anterior o falsejar o alterar aquesta informació.
- Fixar una renda que superi l'import màxim permès, però inferior al 20%, segons el règim de contenció de rendes aplicable

SANCIONS: multes de 3.000€ a 9.000€

RÈGIM SANCIONADOR – REGISTRE GRANS TENIDORS

manubens

INFRACCIÓ **GREU** (art. 124.1.f LH):

- Incomplir amb les obligacions de comunicació, en temps i forma, les dades que han de ser objecte d'inscripció al Registre de Grans Tenidors d'habitatge

SANCIONS: multes de 9.001€ a 90.000€



Trams sancionadors i principals conductes infractores

MOLT GREU

Art. 123.4

- Renda superior al màxim permès en **més d'un 30%**
- **Finalitat** contractual simulada, falsa o fraudulenta

90.001 € – 900.000 €

GREU

Arts. 124.4 i 124.2.n)

- Renda superior al màxim permès **fins a un 30%**
- Omissió d'informació obligatòria en contracte, publicitat o oferta.
- No comunicar condició de GT a l'AHC

9.001 € – 90.000 €

LLEU

Art. 125.4

- Renda superior al màxim permès **en menys d'un 20%**
- Manca de documentació o informació exigible

3.000 € – 9.000 €

Ja s'han imposat sancions a Catalunya; la Generalitat va informar de primers expedients i multes el 3 de febrer de 2026.

Base legal: arts. 118, 123.4, 124.2.n), 124.4 i 125.4 de la Llei 18/2007

- **COMISSIÓ DE SUPERVISIÓ DE CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE**
 - Òrgan administratiu de col·laboració entre els Dep. Habitatge, Consum i Turisme.
 - Finalitat: assegurar la protecció drets dels consumidors
 - Funcions:
 - Coordinar, supervisar i controlar plataformes digitals, portals immobiliaris, espais de difusió d'ofertes de lloguer i habitatges d'ús turístic
 - Coordinar, supervisar i garantir el compliment de la normativa relatives a contractes d'arrendament d'habitatge
- **INCASÒL:** AAPP i entitats de dret públic que disposin de dades o documents relatius a contractes de lloguer de finques urbanes, i també aquelles que concedeixen qualsevol ajut o subvenció per al pagament de lloguers, tenen l'obligació de comunicar o de cedir les dades i els documents que consten en llurs expedients a requeriment de l'administració competent.

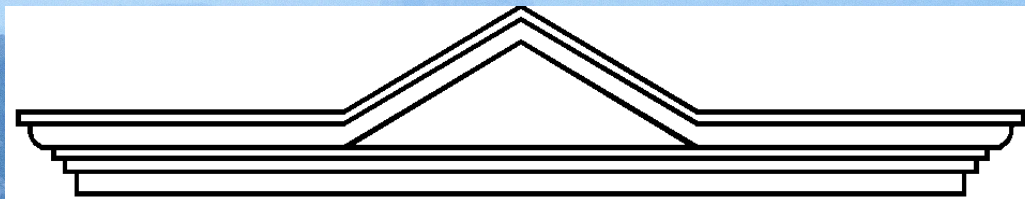
- PRIMERS EXPEDIENTS SANCIONADORS



[El Govern obre els 13 primers expedients sancionadors per incompliments en la contenció del preu dels lloguers. Agència Catalana del Consum](#)

Gràcies per la seva assistència

manubens



Associació de Propietaris de Catalunya

📞 93.206.35.90

🌐 www.manubens.com

in [Manubens_abogados](https://www.linkedin.com/company/manubens-abogados)

🐦 [@manubens_com](https://twitter.com/manubens_com)