Guía de alquiler de vivienda en Cataluña

Residencia habitual y vivienda temporal
Normativa comprobada a 5 de noviembre de 2026

Una guía para decidir antes de contratar

La finalidad real del alquiler, la fecha del contrato, la ubicación y la condición del propietario determinan las reglas. Un plazo de once meses no convierte por sí solo una vivienda habitual en un alquiler de temporada. Esta guía explica qué comprobar, qué puede pactarse y qué documentación conservar en la actividad de IMMOLLAR.

Base legal LAU arts. 2, 7 y 9 bis · CAT art. 66 bis

Cómo utilizarla

Está dirigida a propietarios y a la gestión inmobiliaria en Barcelona y Cataluña. Los apartados 2 a 16 desarrollan la normativa; el 17 reúne respuestas rápidas y un circuito de trabajo; los 18 y 19 contienen enlaces de consulta. Los ejemplos económicos son hipotéticos. El esquema se centra en vivienda privada ordinaria: vivienda protegida, renta antigua, alojamientos turísticos, contratos de lujo y usos empresariales pueden requerir reglas específicas.

Base legal LAU arts. 4 y 5 y disposiciones transitorias

Fecha de corte y cambio próximo

Se distingue lo vigente el 05/11/2026 de la reforma publicada con entrada prevista el 15/11/2026. Antes de utilizar esta guía después de esa fecha, hay que revisar el estado de los decretos y la versión temporal aplicable. No basta con consultar una noticia o el título de una norma.

Base legal R29 entrada en vigor y disposiciones finales 5.ª y 6.ª · R28 disposición final 2.ª



NORMATIVA / APLICACIÓN PRÁCTICA

02 Cambios recientes y fechas

Las fechas de publicación estatal, de publicación en el DOGC y de entrada en vigor pueden ser distintas.

Norma	Estado y efecto que interesa
Ley 12/2023	Base estatal de contención de rentas y prórrogas. Leer con sus reformas posteriores.
Decreto ley catalán 1/2025	Refuerza información e infracciones de contención de rentas. No agota las reformas posteriores.
Ley catalana 11/2025	Desde 01/01/2026: reglas económicas y prueba de finalidad en alquiler temporal y control de habitaciones.
Decreto ley catalán 3/2026	Desde 26/03/2026: refuerza documentos, anuncios, contratos y depósito de información.
Ley catalana 11/2026	Desde 14/07/2026, con transitorios y erratas: gran tenedor, habitaciones, precio total y control.
RDL 29/2026	En vigor desde 08/10/2026 según el BOE consultado: reforma amplia de la LAU y medidas extraordinarias.
RDL 28/2026	Publicado, con entrada prevista 15/11/2026. No se aplica como derecho vigente al 05/11.

Qué textos no deben confundirse con los vigentes

Los RDL 26/2026 y 27/2026 quedaron derogados por acuerdos del Congreso de 02/10/2026. El RDL 8/2026 de marzo también figura derogado desde 30/04/2026. Las reglas actuales deben fundarse en el texto posterior que las establece, aunque alguna medida sea parecida. Los actos producidos durante la vigencia anterior pueden conservar efectos si una disposición transitoria los ampara.

Base legal DER26 acuerdo de derogación · DER27 acuerdo de derogación · DER8 análisis de vigencia · R29 disposición transitoria 1.ª

Control de versiones

La consolidación de la Ley catalana 18/2007 advertía de una actualización en proceso. Por ello se han contrastado también la Ley 11/2026 y la corrección del 02/10/2026. La admisión de un recurso de inconstitucionalidad no equivale, por sí sola, a una anulación: no se presenta la Ley 11/2025 como derogada por ese motivo.

Base legal L26 arts. 100 y 102 · ERR corrección del art. 100.23 · TC providencia de admisión

03 Elegir la modalidad de alquiler

La causa del uso es el punto de partida. El nombre del contrato, el mobiliario o la nacionalidad del inquilino no deciden por sí solos la modalidad.

Modalidad	Criterio y consecuencias
Vivienda habitual	Atiende la necesidad ordinaria de vivienda. En contratos sometidos al régimen actual, duración mínima legal y prórrogas de la LAU.
Vivienda temporal	Necesidad de vivienda por desplazamiento transitorio real y acreditable: trabajo, estudios, tratamiento u otra causa justificada. Desde la reforma estatal, incluida en el art. 2 LAU, con especialidades de duración.
Vacaciones u ocio	Debe probarse esa finalidad. En Cataluña el art. 66 bis la distingue de la temporalidad por necesidad de vivienda. Comprobar también la normativa turística y municipal y el art. 5.e LAU.
Habitación	Fraccionar el uso no permite eludir las reglas de vivienda ni los límites económicos. Debe respetarse la ocupación máxima y el régimen aplicable.

Por qué once meses no es una solución universal

Una persona que vive establemente en Barcelona y solo necesita su domicilio ordinario no se convierte en estudiante desplazado por firmar once meses. En cambio, un traslado profesional documentado de nueve meses puede justificar temporalidad. El expediente debe explicar qué ocurre, cuánto dura y qué residencia habitual se mantiene fuera.

Base legal LAU arts. 2.3, 7.2 y 9 bis · CAT art. 66 bis.1 a 3

Qué significa que la temporada se someta a la LAU de vivienda

No significa que toda estancia temporal deba durar cinco o siete años. El nuevo art. 9.4 remite su duración al art. 9 bis. Sí significa que no puede tratarse indiscriminadamente como un arrendamiento de uso distinto para liberar precio, garantías, gastos o derechos del inquilino.

Base legal LAU arts. 4.2, 9.4, 9 bis y 36 · R29 art. 3

Antes de ofrecer una estancia vacacional

No utilices una declaración de ocio para una necesidad residencial real. El art. 66 bis.4 catalán y la nueva delimitación estatal de vivienda y alojamiento deben leerse conjuntamente, con la normativa sectorial turística. Este es un supuesto que exige revisar específicamente la operación y sus autorizaciones.

Base legal CAT art. 66 bis.4 · LAU arts. 2, 3 y 5.e y disposición adicional 12.ª

04 Temporada y prueba de la causa

Para nuevas contrataciones sometidas a la reforma estatal de octubre de 2026.

Qué debe constar en el contrato

Describe la causa concreta del desplazamiento, el período previsto y la residencia de origen. La causa debe ser real y acreditable; en la LAU actual la carga de probarla recae en el arrendador. La ausencia de causa contractual debidamente prevista conduce al régimen de vivienda habitual desde el inicio. No basta una frase genérica que contradigan los hechos.

Base legal LAU arts. 2.3 y 7.2 · CAT art. 66 bis.3

Motivo	Documentación orientativa
Estudios	Matrícula, centro, calendario académico y residencia de origen.
Trabajo o proyecto	Carta de desplazamiento, contrato o certificación de destino y duración.
Tratamiento médico	Justificación de necesidad y período, limitando los datos de salud a lo necesario.
Espera de vivienda o retorno	Documento que explique la espera, obras o entrega prevista y el domicilio de origen.

Cuánto puede durar y cómo continuar

El art. 9 bis fija duración superior a 31 días y, como regla general, hasta 12 meses. Puede subsistir una causa justificada más allá, pero hay que acreditarla. Superar 12 meses sin causa o novar o suceder más de dos contratos consecutivos entre las mismas partes y sobre la misma vivienda provoca la consideración de habitual desde el primero en los términos legales. No diseñes cadenas de contratos para evitar esa consecuencia.

Base legal LAU art. 9 bis · CAT art. 66 bis.5 y 6

Qué guardar y depositar

Conserva contrato, anexos y prueba de temporalidad y deposita la documentación acreditativa junto a la fianza conforme al régimen catalán. Antes de una continuidad, revisa de nuevo si sigue existiendo la causa y la residencia en otro lugar. En Cataluña la falta de acreditación en el registro activa la presunción prevista para vivienda permanente.

Base legal CAT art. 66 bis.3 a 6 · FIANZA documentación del depósito

Precio entre temporadas sucesivas

La LAU actual limita el incremento porcentual anual de la renta de contratos temporales sucesivos de una misma vivienda al IRAV vigente. Si además está en zona tensionada, deben respetarse los demás topes aplicables. Cambiar de inquilino no autoriza por sí solo a reiniciar el precio sin límites.

Base legal LAU art. 17.6 a 8

05 Fijar la renta inicial

En una zona tensionada hay que comprobar varios límites. SERPAVI fija referencias de precio; el IRAV sirve para actualizaciones, no es el precio por metro cuadrado.

Paso uno municipio y propietario

Comprueba la declaración y sus fechas para la dirección concreta. Barcelona figura en el ámbito de contención, pero no extrapoles su situación a cualquier municipio. Identifica la condición de gran tenedor según la norma aplicable; no equivale simplemente a ser una sociedad.

Base legal ZONA declaraciones y visor · LV arts. 3.k y 18

Paso dos historial de cinco años

Si hubo contrato de vivienda vigente en los últimos cinco años, el nuevo precio no puede superar, como regla, la última renta con las actualizaciones contractuales legalmente procedentes. No pueden introducirse nuevas repercusiones para sortear la limitación. Reconstruye contrato, recibos y actualizaciones, no solo el último importe que recuerde la propiedad.

Base legal LAU art. 17.6

Paso tres referencia estatal

Para un gran tenedor en zona tensionada opera además el máximo del sistema estatal. Si también hay renta anterior, se respetan ambos límites: no se elige el más alto. Si no hubo alquiler de vivienda en cinco años, puede aplicarse el máximo estatal también al pequeño propietario cuando lo disponga la declaración, como en el ámbito catalán correspondiente.

Base legal LAU art. 17.7 · ZONA ámbito de la contención

El posible diez por ciento no es automático

El art. 17.6 contempla hasta un 10 % adicional en supuestos tasados: rehabilitación fiscalmente definida; mejora con ahorro de energía primaria no renovable de al menos 30 %; accesibilidad; o compromiso de duración o prórroga de diez años o más. Hay requisitos de fechas y acreditación. Pintar o cambiar mobiliario no basta por sí solo. El incremento tampoco elimina otro límite que siga siendo exigible.

Base legal LAU art. 17.6 y 7

El precio total importa

La reforma catalana de julio incluye contraprestaciones directas e indirectas vinculadas al uso residencial. Un suplemento obligatorio llamado muebles, servicios o gestión no puede servir para eludir el tope. Desglosar el recibo no transforma un cobro prohibido en válido. Revisa el total exigible y la naturaleza de cada gasto antes de anunciar.

Base legal L26 art. 100.12 que añade art. 66 quinquies a Ley 18/2007 · LAU arts. 17.6 y 7 y 20

06 Ejemplos de precio y gran tenedor

Ejemplos hipotéticos para entender el método. No constituyen una valoración ni un cálculo para una finca concreta.

Supuesto	Resultado orientativo
Última renta actualizable 950 € e índice máximo 1.100 €	Con contrato previo y sin otra excepción, no se sube a 1.100 € solo porque lo permita la referencia estatal.
Gran tenedor con renta anterior de 1.200 € e índice máximo 1.050 €	Debe respetar también el máximo estatal: no puede elegir 1.200 € como nuevo precio solo por ser la renta anterior.
Sin contrato en cinco años e índice máximo 1.050 €	Si la declaración extiende el art. 17.7 a ese caso, se aplica el máximo de referencia aunque el propietario sea pequeño.
Renta base 1.000 € y mejora que cumple el supuesto del 10 %	El cálculo teórico puede llegar a 1.100 €, pero hay que comprobar todos los límites, la documentación y el gasto total.

Una finca registral no equivale siempre a una vivienda

La definición estatal reformada cuenta cada unidad residencial de un edificio aunque no tenga división horizontal inscrita. La reforma catalana también contiene esta regla. Tener un edificio vertical bajo una sola referencia registral no permite concluir que solo se posee una vivienda.

Base legal LV art. 3.k · L26 art. 100.1 y 2

Dos definiciones que no conviene mezclar

Para límites estatales y declaraciones de zona, parte del art. 3.k de la Ley 12/2023 y de la declaración. Cataluña incorpora además una definición propia con reglas sobre cuotas, uso, disfrute, grupos y edificios. Su disposición transitoria decimotercera excluye los contratos anteriores al 31/07/2026 respecto de las obligaciones introducidas por esa nueva definición. Calcula el umbral para la obligación concreta.

Base legal LV art. 3.k · L26 art. 100.1, 2 y 31

Qué pedir a la propiedad

Relación de viviendas y derechos, certificación registral y, si procede, documentación de las unidades residenciales del edificio y de las participaciones. Para el precio, añade contrato previo, fecha de finalización, recibos, índice y soportes de mejoras. Esta es una pauta de expediente: la comprobación no termina con una declaración verbal.

Base legal LV art. 3.k · LAU art. 17.6 y 7

07 Actualización anual de la renta

Primero determina si existe derecho a actualizar y después calcula el límite. El IPC no es hoy una autorización universal de subida.

Pacto anual e IRAV

La renta se actualiza al cumplirse cada anualidad si existe pacto expreso. Sin pacto no hay actualización por defecto. El art. 18.1 actual establece el IRAV como límite de incremento; si se pactó actualizar sin precisar índice o metodología, remite también al IRAV. Hay que usar el último dato publicado en la fecha contractual pertinente.

Base legal LAU art. 18.1 y disposición adicional 11.ª

Regla extraordinaria de octubre de 2026

Para anualidades comprendidas entre la entrada del RDL 29/2026 y el 31/12/2027: si la renta supera el máximo de referencia aplicable, no hay incremento; en los demás casos rige el nuevo pacto y, sin nuevo pacto, el aumento no puede superar el 2 %. Esto no elimina una cláusula de actualización más baja ni el techo del IRAV que resulte exigible. El 2 % no es una subida automática y universal.

Base legal R29 disposición final 6.ª · LAU art. 18

Qué ocurre con un contrato anterior a mayo de 2023

No basta repetir la antigua distinción de fecha para concluir que solo rige el IPC: el RDL 29/2026 modifica la disposición transitoria cuarta de la Ley 12/2023 y extiende expresamente el límite de actualización a los contratos anteriores en sus términos. Revisa la anualidad concreta y la norma excepcional vigente.

Base legal LV disposición transitoria 4.1 · R29 art. 4.Dos y disposición final 6.ª

Cómo notificar y desde cuándo se cobra

Comunica por escrito el porcentaje y el nuevo importe. La renta actualizada es exigible desde el mes siguiente a la notificación, conforme al art. 18.2. Guarda prueba de envío y recepción. No conviertas automáticamente meses anteriores a esa comunicación en una deuda por atrasos de la subida.

Base legal LAU art. 18.2

Ejemplo con porcentajes hipotéticos

Renta de 1.000 €, revisión procedente en noviembre de 2026, por debajo del máximo aplicable, sin nuevo pacto y con índice contractual e IRAV hipotéticos del 2,5 %: el tope extraordinario sin pacto deja 1.020 €. Si el incremento contractual procedente fuera 1,4 %, quedarían 1.014 €. Si no hay cláusula de revisión, no nace una subida del 2 %.

Base legal LAU art. 18 · R29 disposición final 6.ª

08 Gastos honorarios e impuestos

Este apartado describe las reglas del texto actual para nuevas contrataciones. En contratos anteriores hay que comprobar su régimen transitorio antes de dejar de cobrar o reclamar cantidades.

Concepto	Qué revisar hoy
Honorarios y formalización	No se repercuten al inquilino directa o indirectamente bajo otro nombre; incluye preparación, gestión, novación y renovación.
Servicio opcional ajeno a lo esencial	Solo puede cargarse al inquilino si lo solicita expresamente por escrito, informado de que es opcional y de su coste. No sirve una opción ficticia.
IBI y otros tributos	El art. 20.1 actual impide imponer tributos de la vivienda al inquilino salvo que sea obligado tributario. Que el propietario sea quien recibe el recibo no cambia la regla.
Comunidad con propiedad horizontal	Pacto escrito, importe anual y reparto conforme a la finca; además, límites de renta y prohibición de nuevas repercusiones cuando proceda.
Edificio sin propiedad horizontal	El art. 20.1 actual impide imputar gastos de comunidad al arrendatario. Revisar especialmente edificios verticales.
Agua luz y gas individualizados	Pago de consumos conforme al art. 20.4, justificantes y contrato. No utilizar provisiones opacas para aumentar de forma indirecta la contraprestación.

Duda frecuente sobre los cincuenta euros de gastos

No basta separar 1.000 € de renta y 50 € de gastos para que el anuncio o el contrato cumplan. Comprueba si se permite repercutirlos, si existían en el contrato previo cuando es exigible y cómo opera el control catalán del precio total. La calificación debe responder a lo cobrado, no al nombre de la línea del recibo.

Base legal LAU arts. 17.6 y 7 y 20 · L26 art. 100.12 sobre art. 66 quinquies

Temporada y honorarios

En el nuevo régimen estatal la vivienda temporal del art. 2 no queda fuera de la protección económica por ser temporal. Cataluña ya extendía reglas económicas a los alquileres temporales residenciales. No apliques automáticamente a un contrato de estudios el esquema económico de un local comercial.

Base legal LAU arts. 2, 4 y 20 · CAT art. 66 bis.2

09 Fianza garantías y devolución

Distingue fianza legal, garantía adicional, renta anticipada y depósito administrativo. Son conceptos diferentes.

Concepto	Régimen actual de nueva contratación
Fianza de vivienda habitual	Una mensualidad de renta.
Fianza de vivienda temporal residencial	Una mensualidad como arrendamiento de vivienda del nuevo art. 2; Cataluña ya extendía las reglas de fianza de vivienda a la temporalidad residencial.
Garantía adicional habitual	En contratos hasta 5 años o 7 si arrendador persona jurídica, máximo dos mensualidades adicionales.
Garantía adicional temporal	El art. 36.5 actual fija máximo de una mensualidad adicional.
Seguro de impago	No puede exigirse al inquilino que contrate el seguro de impago ni otra cobertura análoga.
Depósito INCASÒL	Corresponde al obligado arrendador, subarrendador o cedente, en los casos legales, dentro de dos meses de la formalización. No es una segunda fianza a cargo del inquilino.

Qué no debe hacerse

No extrapoles a todos los contratos actuales la fórmula histórica de dos meses de fianza por ser temporada. La clasificación, la fecha y la causa importan. Tampoco sumes una garantía encubierta bajo conceptos como depósito de muebles para superar el límite. La LAU impide exigir más de una mensualidad de renta anticipada en el ámbito del art. 17.2.

Base legal LAU arts. 17.2 y 36 · CAT art. 66 bis.2

Salida e inventario

El art. 36.7 exige dejar constancia escrita del estado al finalizar mediante documento firmado por ambas partes. Si no se firma o no refleja desperfectos, presume buen estado salvo prueba contraria. Acompaña inventario, fotografías fechadas, lecturas y facturas justificativas de las deducciones. La fianza no es una multa automática ni sustituye la última renta sin acuerdo.

Base legal LAU art. 36.4 a 7

Cuándo devolver

El saldo restituible devenga interés legal si transcurre un mes desde la entrega de llaves sin devolución. No retengas toda la fianza por un daño menor no cuantificado: liquida lo acreditado y devuelve el saldo. El trámite con INCASÒL no elimina la responsabilidad contractual del arrendador frente al inquilino.

Base legal LAU art. 36.4 · FIANZA trámite de fianzas · L26 art. 102

10 Duración prórrogas y salida

Reglas vigentes al 05/11/2026. La reforma de 15/11 se explica separadamente en el apartado 11.

Habitual no equivale a un año obligatorio para el dueño

En la contratación sometida a la regla actual, si el plazo pactado es inferior, opera la prórroga hasta cinco años si el arrendador es persona física o siete si es persona jurídica, con las excepciones legales. No impongas la salida al final del primer año solo porque así lo diga una cláusula. La recuperación por necesidad del art. 9.3 tiene requisitos específicos.

Base legal LAU art. 9

Vencimiento y prórroga ordinaria actual

Tras el mínimo de cinco o siete años, si no hay preaviso en forma y plazo, el art. 10.1 vigente a la fecha de corte prevé anualidades hasta tres años más. Preaviso del arrendador: al menos cuatro meses; del arrendatario: al menos dos. Durante esas anualidades, el inquilino puede no continuar con el preaviso de un mes previsto en ese artículo. No confundas no renovación con desistimiento anticipado.

Base legal LAU art. 10.1 en vigor al 05/11/2026

Prórrogas extraordinarias que hay que comprobar

El art. 10.2 contempla hasta un año por vulnerabilidad acreditada, de aceptación obligatoria para gran tenedor en los términos legales. El art. 10.3 contempla hasta tres anualidades en zona tensionada, previa solicitud y con excepciones. El RDL 29/2026 prevé además hasta dos años extraordinarios para contratos vigentes a su entrada que cumplan sus requisitos, incluidos pago al corriente y ocho meses previos. La prórroga de zona tensionada es preferente e incompatible con esta última.

Base legal LAU art. 10.2 y 3 · R29 disposición final 5.ª

Si el inquilino quiere marcharse antes

El art. 11 actual permite desistir tras seis meses en vivienda habitual con preaviso mínimo de treinta días; en temporal, tras un mes con diez días de preaviso. El desistimiento ejercido en esos términos no genera indemnización en el nuevo texto. En contratos anteriores, revisa el régimen original y los transitorios: no reutilices sin examen una antigua cláusula de penalización ni la des por extinguida automáticamente.

Base legal LAU art. 11 · R29 art. 3.Nueve · LV disposición transitoria 4.1

Vender no es una causa automática de salida

Antes de prometer entrega libre de arrendatarios, comprueba subrogación del comprador, duración, prórrogas y adquisición preferente. Un burofax de venta no sustituye una causa legal de extinción ni el examen de los derechos del inquilino.

Base legal LAU arts. 14 y 25

11 Reforma prevista para el 15 de noviembre

Apartado de preparación. A 5 de noviembre de 2026 todavía no es el régimen vigente por su fecha de entrada diferida.

Qué cambia si entra en vigor en los términos publicados

El RDL 28/2026 sustituye el art. 10: prevé prórrogas sucesivas de cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica, y eleva a seis meses el preaviso del arrendador. El del inquilino se mantiene en dos meses. Incluye también reglas para prórrogas voluntarias y protección frente a cambios perjudiciales en esos acuerdos.

Base legal R28 artículo único sobre art. 10.1, 3 y 4; disposición final 2.ª

Indemnización por no prorrogar

La reforma publicada contempla, si procede, el mayor de dos importes: doce mensualidades o una por año de residencia, calculadas sobre el valor superior del rango estatal individualizado. Si no puede obtenerse ese valor, se usa la renta contractual indicada por la norma. No significa que toda no renovación genere indemnización: hay excepciones y reglas de coordinación con prórrogas obligatorias.

Base legal R28 artículo único sobre art. 10.1 y 2

Excepciones que deben revisarse

Incluye necesidad acreditada del arrendador persona física o familiares en los términos publicados, determinadas ausencias no justificadas, disponibilidad de otra vivienda apta en el mismo municipio, nuevo contrato o rechazo de una oferta fehaciente que cumpla todos los requisitos legales. La notificación debe concretar por escrito la excepción invocada. No basta mencionar de forma genérica que el dueño necesita el piso.

Base legal R28 artículo único sobre art. 10.2

La fecha del aviso también importa

El transitorio conserva los avisos válidos anteriores a la publicación del real decreto ley sin generar esa indemnización. Prevé un ajuste del preaviso si a la entrada quedan menos de seis meses para vencer y mantiene hasta su término el período de prórroga ordinaria anterior ya iniciado. La coordinación con los dos años extraordinarios y las prórrogas por vulnerabilidad o zona tensionada requiere leer las disposiciones completas.

Base legal R28 disposición transitoria única y disposición adicional 1.ª

Aplicación profesional

Antes de comunicar una no renovación, crea una ficha con fecha inicial, vencimiento exacto, avisos enviados y recibidos, prórrogas pedidas y eventual excepción. El mismo aviso puede tener consecuencias diferentes según su fecha y el régimen transitorio. No uses este apartado para afirmar que ya rige el preaviso de seis meses el 05/11/2026.

Base legal R28 artículo único y régimen transitorio

12 Reparaciones obras y conservación

La reforma exige reaccionar y documentar. El diagnóstico técnico sigue siendo esencial para determinar origen y responsabilidad.

Vivienda habitual

El propietario realiza las reparaciones necesarias para conservar la habitabilidad sin elevar por ello la renta, salvo deterioros imputables al inquilino. El art. 21.4 mantiene las pequeñas reparaciones por desgaste ordinario a cargo del arrendatario. Un electrodoméstico antiguo averiado no equivale siempre a un daño por mal uso: hay que determinar causa, antigüedad y reparación necesaria.

Base legal LAU art. 21.1 a 4

Nuevo requerimiento con presupuesto

El art. 21.5 actual permite al inquilino requerir por escrito reparaciones necesarias adjuntando presupuesto razonable. El arrendador dispone de quince días naturales para aceptarlo, proponer alternativa o ejecutar la reparación. Sin respuesta o con negativa injustificada, el precepto permite al inquilino ejecutar y descontar de rentas futuras con coste razonable y prueba documental. No equivale a poder descontar cualquier factura unilateralmente.

Base legal LAU art. 21.5

Especialidad en vivienda temporal

El art. 21 bis atribuye al arrendador la conservación y también las pequeñas reparaciones por desgaste ordinario. Exige comunicación rápida del inquilino y respuesta en cinco días hábiles; prevé reparación y reembolso o descuento justificado en los términos legales. No reutilices sin adaptar la cláusula de pequeñas reparaciones del habitual.

Base legal LAU art. 21 bis

Urgencias y obras que impiden el uso

Las reparaciones urgentes para evitar daño inminente o incomodidad grave tienen la regla del art. 21.3, previa comunicación. Si obras de conservación o acordadas por la autoridad hacen inhabitable la vivienda, el art. 26 permite las opciones previstas de suspensión o desistimiento. No basta la mera existencia de molestias para dejar de pagar toda la renta.

Base legal LAU arts. 21.3 y 26

Qué registrar en la administración

Fecha de aviso, fotografías, diagnóstico, presupuesto, contestación, alternativa ofrecida, pedido de material, citas e intervención final. Coordinar industriales puede requerir varios pasos; esa dificultad no sustituye los plazos legales de respuesta. Distingue contestar y proponer solución de haber finalizado materialmente la obra. Antes de compensar importes, comprueba que concurren los requisitos del artículo aplicable.

Base legal LAU arts. 21 y 21 bis; pauta de gestión

13 Anuncios contrato y expediente

La revisión debe producirse antes de publicar el precio y antes de aceptar dinero del candidato.

Comprobaciones previas a la publicidad

Comprueba titularidad y autorización de comercialización, cédula, certificado energético, finalidad, municipio, gran tenedor y renta máxima. La Ley catalana 11/2026 prohíbe comercializar y anunciar arrendamiento residencial sin disponer de cédula. Es distinto a prometer que se aportará cuando se firme.

Base legal L26 art. 100.9 que añade art. 58.6 a Ley 18/2007

Qué información reflejar en el anuncio

Entre las menciones legales están localización, datos exigibles del inmueble y agente; en zona tensionada, máximo de referencia o última renta cuando corresponda y condición de gran tenedor; también referencia del certificado energético. El anuncio debe ser coherente con el contrato y el importe total que se exige. Un anuncio con renta baja y suplementos obligatorios no evita el control.

Base legal L26 art. 100.10 sobre art. 59 · D26 art. 10 · CAT arts. 59 y 61

Qué incorporar al contrato

Identifica partes, vivienda, finalidad y duración, renta y conceptos válidos, revisión, garantías, inventario y estado de entrega. En el ámbito legal correspondiente, deben figurar datos de referencia y renta previa, condición de gran tenedor y referencias de cédula y certificado. Adjunta el informe de referencia, la cédula o acreditación equivalente y, cuando procede, certificado energético y prueba de finalidad.

Base legal CAT art. 66 · D26 art. 10.8 a 10 · L26 art. 100

Qué se presenta al depositar

INCASÒL solicita contrato firmado con anexos; para temporal residencial desde el 01/01/2026, prueba de finalidad. Para contratos afectados desde el 26/03/2026 se añade el informe del sistema estatal en los términos del trámite y de la norma. Conserva justificantes de depósito y documentos enviados. La obligación de habitaciones se refuerza desde el 14/07/2026.

Base legal FIANZA documentación · FAQINC apartados 1 y 4 · L26 art. 102

No confundir tres expedientes

El contrato civil, el registro autonómico de fianzas y las posibles obligaciones de alojamiento o plataforma tienen finalidades distintas. Ninguno convierte una temporalidad ficticia en válida ni sustituye una licencia turística cuando esta sea necesaria.

Base legal LAU arts. 2, 5 y 7 · CAT art. 66 bis · NRA ámbito vigente tras las sentencias

14 Qué ocurre con contratos anteriores

Evita aplicar toda la redacción nueva a cualquier contrato antiguo o afirmar que ninguno puede verse afectado. Las normas contienen reglas transitorias diferentes.

Fecha o situación	Punto de revisión
Anterior a 26/05/2023	Régimen original en lo no alterado por la transición. La reforma de octubre de 2026 extiende expresamente reglas de prórroga y límite de actualización en los términos de la disposición transitoria cuarta.
Temporal desde 01/01/2026	Ya opera en Cataluña la regulación económica y documental del art. 66 bis, aunque la reforma estatal sea posterior.
Temporal anterior a 08/10/2026	DT 8.ª LAU: mantiene su régimen hasta plazo pactado, sin prórroga del contrato antiguo; la renovación temporal queda sometida al nuevo régimen. También hay que respetar las normas catalanas aplicables.
Nuevo contrato desde 08/10/2026	Aplicar LAU reformada por RDL 29/2026 y normativa catalana concurrente.
Vencimiento desde 15/11/2026	Revisar la entrada y transición del RDL 28/2026 antes de fijar preavisos, continuidad e indemnización.

IBI honorarios garantías y penalización en un contrato viejo

Una reforma de nuevos contratos no borra por sí sola todas las cláusulas anteriores. Reconstruye la norma vigente al contratar y cada disposición transitoria, además de posibles límites imperativos actuales. Tampoco es correcto mantener un cobro solo porque aparece en una plantilla si la obligación actual aplicable lo prohíbe.

Base legal LV disposición transitoria 4.1 · LAU disposición transitoria 8.ª · R28 disposición transitoria única

Documentos que evitan errores

Guarda el contrato original y cada anexo, cuándo se comunicó y recibió cada aviso, cómo se actualizó la renta y qué prórrogas se solicitaron. Una novación puede tener efectos distintos de un nuevo contrato. Antes de modificar un alquiler vigente, prepara una comparación del régimen original y del cambio concreto que se quiere introducir.

Base legal LAU arts. 10 y 18 y disposición transitoria 8.ª; pauta de revisión

15 Habitaciones plataformas y fiscalidad

Son ámbitos relacionados, pero no se resuelven con una sola etiqueta contractual.

Habitaciones y límite conjunto

En Cataluña, la fragmentación no evita el régimen de vivienda y la suma simultánea de alquileres en zona tensionada no puede superar el máximo del alquiler unitario. La LAU actual añade su propia regla de suma. Respeta cédula, superficie y ocupación máxima. El subarriendo tampoco constituye una vía para eludir depósito, finalidad y contención.

Base legal CAT art. 66 ter · LAU arts. 2 y 17.9 · L26 art. 100.11 y 12 y art. 102

Ejemplo de tres habitaciones

Si el máximo global aplicable al uso residencial de la vivienda es 1.050 €, no se puede cobrar 500 € por cada una de tres habitaciones simultáneas y sostener que cada contrato es independiente. Tampoco se corrige el exceso renombrando parte del precio como cuota obligatoria de servicios. El reparto entre habitaciones y los gastos deben examinarse dentro del total permitido.

Base legal CAT art. 66 ter.3 · LAU art. 17.9 · L26 art. 100.12 sobre art. 66 quinquies

Registro de corta duración y sentencias de 2026

El RD 1312/2024 no debe aplicarse como si conservara intacto su procedimiento de registro único original. El Tribunal Supremo anuló diversos preceptos sobre dicho procedimiento y número de registro; el BOE incorpora las anulaciones. Verifica el canal y las obligaciones efectivamente vigentes de la plataforma, la normativa turística y las competencias autonómicas. La ventanilla de datos y el registro de fianzas no son el mismo trámite.

Base legal NRA texto consolidado tras sentencias de mayo de 2026 · TS fallo y preceptos anulados

IVA y alquiler a una empresa

El alquiler destinado exclusivamente a vivienda puede estar exento de IVA; la temporalidad por sí sola no impone el 21 %. Uso mixto, intermediación para subarrendar o servicios hoteleros pueden cambiar la tributación. Si la empresa alquila para empleados, la AEAT contempla exención cuando el contrato identifica concretamente a los usuarios y concurren los requisitos.

Base legal IVA criterio publicado por AEAT · IVAT servicios hoteleros y exención

Fiscalidad no equivale a calificación civil

La modalidad del contrato no resuelve automáticamente IVA, IRPF, retenciones o ITP. Revisa destinatario, uso y servicios con la asesoría fiscal. En particular, no prometas a la propiedad una reducción de IRPF por llamar habitual a un contrato si no cumple los requisitos tributarios.

Base legal IVA destino y destinatario del alquiler · IVAT naturaleza de los servicios; pauta fiscal

16 Infracciones y regularización

La sanción administrativa, la devolución de cantidades y las consecuencias civiles son cuestiones distintas y pueden coexistir.

Conductas especialmente relevantes

La reforma catalana tipifica, entre otros supuestos, precio excesivo, finalidad omitida o simulada, honorarios trasladados al inquilino y nuevas repercusiones prohibidas. También hay infracciones por omitir precio de referencia o condición de gran tenedor, obstruir inspección y carecer de cédula. No todas las conductas tienen la misma gravedad.

Base legal L26 art. 100.23 a 29 sobre arts. 123 a 125 · D25 régimen reforzado de contención

Gravedad	Horquilla de la Ley catalana 18/2007
Leve	3.000 a 9.000 €
Grave	9.001 a 90.000 €
Muy grave	90.001 a 900.000 €

La errata que no debe copiarse

La publicación inicial de julio contenía un error en el umbral de exceso de renta muy grave. La corrección del 02/10/2026 aclara que es superior al 30 %. El exceso igual o inferior al 30 % corresponde al supuesto grave descrito por la ley. No utilices el PDF inicial de julio sin su corrección para clasificarlo.

Base legal ERR corrección del art. 100.23 · L26 art. 100.27 sobre art. 124.4.a · CAT arts. 117 y 118

Regularización de excesos de hasta el cinco por ciento

El nuevo art. 114 bis permite requerir regularización voluntaria en determinados excesos hasta el 5 %: adecuar el precio, devolver lo cobrado de más y acreditar cumplimiento. La no apertura del expediente por los concretos tipos citados exige ausencia de reincidencia y cumplimiento íntegro dentro de plazo. No es una tolerancia general del 5 % ni autoriza anunciar por encima del límite.

Base legal L26 art. 100.22 sobre art. 114 bis

Quién responde y cómo actuar

La intervención de una agencia no elimina las obligaciones del propietario ni excluye las que correspondan al profesional. Ante una incidencia, conserva expediente, revisa el cálculo, contesta al requerimiento y valora la regularización con asesoramiento. La multa concreta depende de tipificación, proporcionalidad y procedimiento; las horquillas no significan una multa automática por cualquier error.

Base legal CAT arts. 117, 118 y régimen de responsabilidades · L26 art. 100

17 Dudas rápidas y circuito de trabajo

Respuestas de consulta para no tomar decisiones solo por costumbre o por una cláusula de plantilla.

Pregunta	Respuesta y artículo de consulta
¿Puedo elegir temporada porque la propiedad no quiere 5 o 7 años?	No basta esa preferencia. Debe existir causa real de desplazamiento del inquilino. LAU 2, 7 y 9 bis.
¿Amueblar permite superar el máximo?	No por sí solo. Revisar renta y contraprestación total. LAU 17; Ley 18/2007 art. 66 quinquies.
¿Ser extranjero permite un contrato temporal?	No por sí solo. La necesidad real y su prueba son las que importan. LAU 7.2; Ley 18/2007 art. 66 bis.
¿El empadronamiento decide la modalidad?	No sustituye el examen de causa y uso real. No usar una prohibición de padrón para fabricar temporalidad. LAU 2 y 7.
¿Contrato de estudios equivale a precio libre?	No. Aplican límites cuando corresponden por vivienda y zona. LAU 17; Ley 18/2007 art. 66 bis.
¿Basta con avisar que se vende para recuperar?	No. Hay que comprobar duración, prórrogas, subrogación y adquisición preferente. LAU 9, 10, 14 y 25.
¿El 2 % se cobra sin cláusula ni aviso?	No. Es un límite extraordinario, no una actualización automática. LAU 18; DF 6.ª RDL 29/2026.

Circuito IMMOLLAR antes de publicar y firmar

1. Identificar finalidad y fecha de régimen aplicable. 2. Verificar cédula, energía, titularidad y representación. 3. Revisar municipio, gran tenedor e historial. 4. Calcular renta y coste total exigible. 5. Preparar anuncio y contrato coherentes. 6. Acreditar temporalidad si procede. 7. Revisar garantías, gastos y revisión. 8. Firmar inventario y entregar documentación. 9. Depositar fianza y anexos. 10. Programar vencimientos, revisiones y avisos. Es una pauta operativa que debe adaptarse a cada expediente.

Base legal LAU arts. 2, 7, 9 a 21 bis y 36 · CAT arts. 58 a 66 quinquies · L26 arts. 100 y 102

Cuándo revisar el caso antes de emitir una conclusión

Especial atención a contratos anteriores, sucesión de temporadas, edificios sin división horizontal, participaciones y gran tenedor, gastos añadidos, ausencia de referencia individualizada y preavisos próximos al 15/11/2026. La clasificación de ocio frente a necesidad temporal de vivienda debe apoyarse en hechos verificables.

Base legal LAU art. 9 bis y disposición transitoria 8.ª · R28 disposición transitoria única

18 Fuentes legales para ampliar

Cada referencia de la guía identifica el precepto concreto. Los enlaces llevan al texto oficial; en el BOE, revisa la redacción vigente en la fecha que necesites.

Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos

Arts. 2 y 7: modalidad; 9, 9 bis, 10 y 11: duración y salida; 17 a 20: rentas y gastos; 21 y 21 bis: reparaciones; 36: garantías; DT 8.ª: temporada anterior.

Base legal LAU Abrir fuente oficial

Real Decreto ley 29/2026 de 6 de octubre

Art. 3: reforma LAU; art. 4: Ley de Vivienda y transición; DF 5.ª: prórroga extraordinaria; DF 6.ª: actualización excepcional; DT 1.ª: solicitudes anteriores.

Base legal R29 Abrir fuente oficial

Real Decreto ley 28/2026 de 6 de octubre

Reforma del art. 10, régimen transitorio y coordinación. Entrada prevista 15/11/2026; consultar antes de utilizarla como regla aplicable.

Base legal R28 Abrir fuente oficial

Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda

Art. 3.k: gran tenedor; art. 18: zona tensionada; DT 4.ª: contratos anteriores, con redacción reformada.

Base legal LV Abrir fuente oficial

Ley 18/2007 del derecho a la vivienda de Cataluña

Art. 66 bis: temporalidad; 66 ter: habitaciones; 66: documentos. Consolidación consultada con actualización en proceso: completar con leyes modificadoras.

Base legal CAT Abrir fuente oficial

Ley catalana 11/2025 de medidas en vivienda y urbanismo

Art. 5.5 y 5.6: incorpora 66 bis y 66 ter. Diferenciar entrada autonómica de publicación posterior en BOE.

Base legal L25 Abrir fuente oficial

Decreto ley catalán 3/2026 de 24 de marzo

Art. 10: información y documentos de vivienda, anuncios, contratos y registro de fianzas.

Base legal D26 Abrir fuente oficial

Ley catalana 11/2026 de 9 de julio

Art. 100: definición, publicidad, habitaciones, precio total y sanciones; art. 102: fianzas. Ver páginas oficiales 98, 100 a 105 y la corrección.

Base legal L26 Abrir fuente oficial

Corrección de erratas de 2 de octubre de 2026

Corrección esencial del umbral superior al 30 % en infracciones muy graves. Publicada 02/10/2026.

Base legal ERR Abrir fuente oficial