

# Alerta informativa



Público



Febrero 2025

## Novedades en materia de vivienda, grandes tenedores y urbanismo en Catalunya (Decretos leyes 1/2025 y 2/2025)

Recientemente, el Gobierno de la Generalitat de Catalunya ha promulgado dos Decretos-ley en materia de vivienda y urbanismo. La presente alerta informativa profundiza en ellos.

En primer lugar, debemos mencionar el [Decreto ley 1/2025, de 28 de enero, de medidas urgentes en materia de contención de rentas](#) (DL 1/2025). Este Decreto ley, que entró en vigor el 30 de enero de 2025 y fue validado el 26 de febrero de 2025 por el Parlament, introduce nuevas infracciones en materia de arrendamiento y de protección de consumidores y usuarios.

En concreto, el DL 1/2025 incorpora como infracción, en el caso de vivienda sujeta al régimen de contención de precios del alquiler, el hecho de establecer una renta que rebase el importe máximo permitido. Si la diferencia de rentas es superior al 30%, la infracción se califica como muy grave, pudiendo sancionarse con multa de 90.001 a 900.000€, mientras que, si la diferencia es igual o inferior al 30%, la infracción se considera grave, pudiendo sancionarse con multa de 9.001 a 90.000€.

/ 1

Asimismo, el DL 1/2025 tipifica como infracción muy grave, sancionable con la multa antes citada (90.001 a 900.000€), “no hacer constar la finalidad del contrato de arrendamiento o hacer constar una finalidad simulada, falsa o fraudulenta”, en especial en el caso de arrendamiento de temporada.

El DL 1/2025 también tipifica, por primera vez, otras infracciones como:

- (i) una infracción muy grave, consistente en repercutir al arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria y/o los gastos de formalización del contrato de arrendamiento cuando, por el tipo de arrendamiento, no sea procedente;
- (ii) una infracción grave, consistente en no hacer constar en el contrato la renta que resulta de aplicar del sistema de referencia de los precios del arrendamiento de viviendas o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, así como la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda, y;
- (iii) una infracción grave, consistente en no hacer constar, en la publicidad de viviendas para alquilar, la renta que resulta a aplicar el sistema de referencia de los precios del arrendamiento de viviendas o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, así como la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda.

En línea con lo anterior, el DL 1/2025 también modifica el Código de Consumo de Catalunya, incorporando nuevos tipos infractores como la comisión de prácticas abusivas en fraude de ley, consistentes en imponer la formalización de un régimen de contratación de arrendamiento de la vivienda

## Alerta informativa

de carácter temporal, cuando quede acreditada la finalidad de vivienda de carácter permanente o habitual del arrendamiento. Al respecto, se prevé que, si no se hace constar que el contrato de arrendamiento de vivienda tiene una finalidad de carácter temporal, se presume que es para satisfacer la necesidad primordial de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria.

En segundo lugar, también se ha promulgado el [Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo](#) (DL 2/2025), que entró en vigor el 27 de febrero de 2025, sin perjuicio de que esté pendiente de ser validado por el Parlament.

En virtud del DL 2/2025, además de las personas jurídicas que sean grandes tenedoras de acuerdo con el artículo 5 de la Ley catalana 24/2015, también deberán inscribirse en el Registro de grandes tenedores de vivienda *“las personas que, de acuerdo con el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, tengan la consideración de grandes tenedoras”*.

Además, los obligados a inscribirse en dicho Registro deben comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña su condición de grandes tenedoras, y el número de viviendas de que son titulares, sin perjuicio de que cuando entre en vigor el reglamento que regule el funcionamiento del Registro, deban llevar a cabo la inscripción, de acuerdo con la forma, los datos y los plazos que determine el reglamento.

Por otro lado, el DL 2/2025 modifica el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, en diversos aspectos, siendo de destacar que quedan sujetos a derecho de tanteo y retracto de la Generalitat de Catalunya:

- a) La transmisión de cualquier vivienda situada en una zona declarada mercado residencial tensionado que sea propiedad de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda. Sin embargo, no están sujetas las transmisiones de viviendas de nueva construcción que se hagan a personas físicas para su uso propio.

En relación con este supuesto, cabe destacar, mientras no entre en vigor el Decreto regulador que tiene que desplegar el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda, las personas jurídicas que quieran transmitir viviendas situadas en una zona declarada mercado residencial tensionado, deben acreditar mediante certificación registral el número de viviendas de que son propietarias en el momento de formalizar la escritura de compraventa.

- b) La adjudicación de cualquier vivienda que provenga de una subasta administrativa o judicial.

Por otro lado, se prevé que la Generalitat no ejerza los derechos de tanteo y retracto en el caso de adquisiciones de viviendas por parte de personas físicas si se cumplen determinados requisitos.

Finalmente, el DL 2/2025 prevé que las viviendas adquiridas por la Administración por el ejercicio de derechos de tanteo y retracto tendrán que calificarse de forma permanente como viviendas con protección oficial.

Además, el DL 2/2025 introduce varias modificaciones en materia de urbanismo, entre las que se pueden destacar las siguientes:

1. Se da una nueva redacción al artículo relativo a las reservas de reserva de suelo para viviendas de protección pública que deben incluir los planes de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones y revisiones (art. 57.3 TRLUC). Entre otras novedades, destaca que, por regla

## Alerta informativa

general, se eleva de un 30% a un 40% esta reserva en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable.

2. Se introduce la figura de la “licencia básica previa” en los supuestos de obra de nueva planta, de sustitución o rehabilitación con la finalidad de promover y construir vivienda de protección pública. Esta licencia debe otorgarse en el plazo máximo de un mes y se sujeta a un régimen específico que permite mayor agilidad en la ejecución de las obras (nuevo art. 188.3ter TRLUC).
3. Se regula con mayor detalle el régimen de las indemnizaciones en el caso de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que impidan o alteren la facultad de participar en actuaciones de transformación urbanística. Entre otras novedades, a efectos de considerar el carácter anticipado de una modificación o revisión de planeamiento desde el punto de vista indemnizatorio, se establece un plazo residual de ejecución de tres (3) años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que corresponda, siempre que la demora no sea imputable a la Administración (art. 115.3 TRLUC).
4. Se añade un nuevo requisito (art. 93.c) TRLUC) a la posibilidad de desarrollar un sector urbanístico por subsectores, consistente en “acreditar” la ordenación detallada de todo el sector a través de un “*avance de planeamiento urbanístico derivado que abarque todo el sector y que se desarrolle en subsectores, con el fin de garantizar*” el requisito relativo a la distribución equitativa de beneficios y cargas (art. 93.b) TRLUC).
5. Se introduce la obligatoriedad de acceso telemático a los instrumentos de gestión urbanística, que hasta el momento se limitaba a los instrumentos de planeamiento urbanístico (nueva redacción del artículo 8 texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto -TRLUC).
6. Se introduce una disposición adicional en el TRLUC (25ª), relativa a las urbanizaciones con déficits urbanísticos y se deroga la Ley 3/2009, de 10 de marzo, dedicada a estos supuestos.
7. Se reconoce específicamente en el TRLUC que uno de los usos provisionales autorizables al amparo del artículo 53 TRLUC es “el aparcamiento de vehículos”, posibilidad que ya estaba prevista en el artículo 61 Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006 de 18 de julio.

Desde el Área de Público trabajamos para resolver las dudas que estas novedades puedan plantear. Estamos a tu disposición para cualquier consulta.

Contacta con nuestro equipo



### Javier García

Socio responsable del Área de  
Público

[jgarcia@todanelo.com](mailto:jgarcia@todanelo.com)

93 363 40 00