

NOTA INFORMATIVA LEY 11/2025, DE 29 DE DICIEMBRE, SOBRE MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

Esta nota informativa resume las novedades de la **Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo**, publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 31 de diciembre de 2025. La norma entró en vigor el **1 de enero de 2026**.

1. Marco General y Objetivos.

La Ley 11/2025 es el resultado de la tramitación como proyecto de ley del Decreto Ley 2/2025 tras su convalidación por el Pleno del Parlament en fecha 9 de abril de 2025 (Resolución 169/XV publicada en el DOGC de 15 de abril de 2025).

Entre las novedades transversales, se añaden los artículos 66 bis y 66 ter a la Ley 18/2007 por los que se regulan, respectivamente, los **arrendamientos temporales** y los **arrendamientos de habitación**. En los primeros, para evitar el fraude de ley, se exige que conste expresamente la finalidad de la temporalidad (estudios, trabajo, asistencia médica, etc.) y su acreditación documental.

2. Modificación del Decreto Ley 1/2015: Derechos de Adquisición Preferente.

La modificación del artículo 2 del Decreto Ley 1/2015 constituye el núcleo de mayor impacto para la función notarial. La nueva ley consolida los supuestos sujetos a los **derechos de tanteo y retracto** en favor de la Generalitat de Catalunya, con un enfoque claro en la movilización de viviendas de grandes tenedores y el control en zonas tensionadas. Se introducen algunas modificaciones en relación al Decreto Ley 2/2025.

A. Supuestos sujetos a tanteo y retracto.

Quedan sujetas a la adquisición preferente de la Administración las siguientes operaciones:

- **Transmisiones de grandes tenedores en zonas tensionadas:**
Cualquier vivienda situada en una zona declarada de mercado residencial tensionado que sea propiedad de una persona jurídica

inscrita (o con obligación de inscribirse) en el Registro de grandes tenedores de vivienda.

- **Declaración de condición:** Mientras no entre en vigor el reglamento específico del Registro, los transmitentes, personas jurídicas que deseen vender viviendas en zonas tensionadas, deben declarar expresamente si ostentan o no la condición de gran tenedor.
- **Certificación registral:** Si la persona jurídica declara que no es gran tenedor, deberá aportar un certificado registral que acredite el número de viviendas de su titularidad en el momento de la escritura. Este documento debe testimoniarse en el título. Por tanto, se confirma la interpretación dada por la Dirección General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació, imponiendo sólo la exigencia y el testimonio de la certificación registral si la persona jurídica declara no ser gran tenedora. La certificación registral admite prueba en contrario, pues la norma prevé que se acompañe, en su caso, la documentación que demuestre que los datos del certificado no están actualizados o no son correctos.
- **Subastas:** La adjudicación de cualquier vivienda que provenga de una subasta administrativa o judicial.

B. Excepciones y límites temporales.

Se modifican las excepciones y la vigencia de estas limitaciones:

- **Viviendas de nueva construcción o gran rehabilitación:** No están sujetas al tanteo y retracto las transmisiones de viviendas de nueva construcción o gran rehabilitación que se realicen en el plazo de un año desde el otorgamiento de la cédula de habitabilidad. **A diferencia del DL 2/2025, se incluyen las viviendas objeto de gran rehabilitación y ya no se circunscribe la excepción para las transmisiones a favor de personas físicas para uso propio. Sin embargo, y esta es la mayor novedad, la excepción se limita en cualquier caso a un año desde la concesión de la cédula.**
- **Operaciones intragrupo:** Se exceptúan las transmisiones entre sociedades de un mismo grupo empresarial que compartan objeto social inmobiliario, siempre que se trate de la primera transmisión de la obra nueva.
- Se suprime del artículo 2.2 del DL 1/2015 la aplicación del derecho de adquisición preferente para las posteriores transmisiones de viviendas. Hemos de interpretar que afecta sólo a la primera transmisión realizada por la persona jurídica gran tenedora. No se modifica el artículo 2.1 del DL 1/2015, referido a las transmisiones

de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, en las que se mantiene el derecho de adquisición preferente para las posteriores transmisiones.

- **Límite de vigencia:** El plazo para el ejercicio de estas medidas de intervención se amplía, pasando de doce a veinticuatro años siguientes a la entrada en vigor del Decreto Ley 1/2015, es decir, hasta el **27 de marzo de 2039**.

Como novedad, el artículo 2.2. del DL 1/2015 dispone que las empresas promotoras que tienen exclusivamente existencias de viviendas de nueva construcción, únicamente para transmitir las a terceros, no están sujetas a la obligación de inscribir estas viviendas y de inscribirse ellas mismas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante y en el Registro de grandes tenedores, respectivamente, mientras se cumplan los requisitos correspondientes, hasta que haya pasado un año desde que estas viviendas hayan obtenido la cédula de habitabilidad.

C. Excepción para adquirentes personas físicas.

La Generalitat no ejercerá el derecho de tanteo si el comprador es una persona física que declara acogerse a una excepción específica y cumple los siguientes requisitos concurrentes:

- Estar inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial (VPO).
- Comprometerse a solicitar la calificación de la vivienda como VPO de régimen general y carácter permanente en el plazo de un mes desde la compra.
- Comprometerse a destinar la finca a vivienda habitual y permanente por un periodo mínimo de diez años.
- El incumplimiento de estos requisitos posteriores faculta a la Generalitat para ejercer el derecho de retracto.

D. Calificación permanente y régimen de precios.

Todas las viviendas adquiridas por la Administración mediante el ejercicio de estos derechos quedan calificadas de forma permanente como viviendas de protección oficial. El precio máximo en futuras transmisiones se fijará según el valor de la escritura de adquisición pública actualizado con la variación interanual del IPC.

3. Otras medidas de relevancia:

- **Registro de grandes tenedores:** Queda bajo la dependencia de la Agencia de la Vivienda de Cataluña. Las personas jurídicas que cumplan los requisitos de la Ley 24/2015 o de la Ley estatal 12/2023 tienen la obligación de comunicar su condición. La negativa a suministrar estos datos o la obstrucción a la inspección se considera una infracción grave.
- **Uso residencial habitual y permanente:** El planeamiento urbanístico debe garantizar que, en municipios con fuerte demanda, el uso predominante de las viviendas sea el de residencia habitual. Esto permite al planeamiento prohibir otros tipos residenciales (como el turístico) para proteger el derecho a la vivienda.
- **Habilitación de Colegios Profesionales:** Se prevé que la Generalitat habilite los colegios profesionales y entidades colaboradoras para emitir informes de idoneidad técnica en la concesión de licencias urbanísticas, con el fin de agilizar los plazos de edificación.
- **Inspección de vivienda:** El personal inspector adquiere la condición de agente de la autoridad. Sus actas de inspección, debidamente formalizadas, gozarán de presunción de certeza a efectos probatorios en procedimientos administrativos.
- **Caducidad de inscripciones:** La inscripción en el Registro de solicitantes de VPO caduca a los dos años, salvo renovación previa por parte del interesado.
- **Vigencia de la calificación de protección oficial en zonas tensionadas:** Se añade un apartado 5 al artículo 79 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda por el cual, en el caso de viviendas calificadas o que se califiquen con protección oficial situadas en una zona de mercado residencial tensionado, esta calificación estará vigente mientras lo esté la declaración de zona de mercado residencial tensionado. Además, se introduce una DT 12ª a la Ley 18/2007, por el que se dispone que la vigencia de la calificación de las viviendas con protección oficial establecida por el artículo 79.5 es de aplicación a las viviendas con protección oficial que estén calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley de medidas en materia de vivienda y urbanismo y que estén incluidas en una zona de mercado residencial tensionado.

Barcelona, 5 de enero de 2026
LA JUNTA DIRECTIVA