

NEWSLETTER MERCANTIL OCTUBRE 2026



EDITORIAL

En esta *Newsletter* de novedades mercantiles correspondientes al mes de septiembre de 2026 incluimos, como es costumbre, los siguientes apartados:

- i. Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de septiembre de 2026.
- ii. Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de septiembre de 2026.
- iii. Reseña de Interés:
 - Nuestra Reseña de Interés tratará sobre la aprobación por parte del Consejo de Ministros de los Reales Decretos-leyes 28/2026 y 29/2026, de 6 de octubre, en materia de vivienda, y su sometimiento para su convalidación a la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados.

Esperamos que todas estas novedades sean de su interés.

Gracias.



NORMATIVA RELEVANTE EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos la normativa relevante dictada y/o publicada durante el mes de septiembre de 2026:

- Decreto 152/2026, de 1 de septiembre, por el que se establece la organización del tratamiento de datos personales en la Administración de la Generalitat de Catalunya. DOGC 9744/2026, de 3 de septiembre de 2026.
- Decreto 163/2026, de 8 de septiembre, del Registro de organizaciones de personas consumidoras de Cataluña y la condición de organización más representativa. DOGC 9749/2026, de 10 de septiembre.
- Recomendación (UE) 2026/2069 de la Comisión, de 9 de septiembre de 2026, sobre la asequibilidad y la oferta de la vivienda en zonas de vivienda tensionada. DOUE de 15 de septiembre de 2026.
- Real Decreto 731/2026, de 16 de septiembre, por el que se regula el Comité de Inversiones Estratégicas y se desarrollan los criterios y el procedimiento de declaración de Proyectos Estratégicos de Inversión. BOE 230/2026, de 17 de septiembre de 2026.
- Reglamento Delegado (UE) 2026/1563 de la Comisión, de 3 de julio de 2026, por el que se modifica el Reglamento Delegado (UE) 2023/2772 en lo que respecta a la simplificación de determinadas normas de presentación de información sobre sostenibilidad. DO L 2026/1563, de 21 de septiembre de 2026.

RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos resoluciones relevantes dictadas y/o publicadas durante el mes de septiembre de 2026:

- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección Primera, Sentencia 1189/2026, de 17 de julio de 2026, Rec. 5576/2022.
- DGRN/DGSJFP. Resolución de 28 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil XIII de Madrid, por la que se rechaza la inscripción de modificación de un artículo estatutario relativo a artículo estatutario que regula la constitución de prenda sobre participaciones sociales. BOE 192/2026, de 7 de agosto de 2026 Ref Boletín: A-2026-17246.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección Primera, Sentencia 1392/2026 de 9 de septiembre de 2026, Rec. 8873/2022.



- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección Primera, Sentencia 1408/2026 de 10 de septiembre de 2026, Rec. 300/2023.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección Primera, Sentencia 1416/2026, de 11 de septiembre de 2026, Rec. 4249/2024. Inexistencia de perjuicio para la masa activa cuando los pagos, realizados con los fondos dispuestos por un préstamo ICO, responden a obligaciones vencidas y a la operativa ordinaria de la sociedad.



RESEÑA DE INTERÉS

- **Aprobación por parte del Consejo de Ministros de los Reales Decretos-leyes 28/2026 y 29/2026, de 6 de octubre, en materia de vivienda, y su sometimiento para su convalidación a la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados.**

El pasado 6 de octubre, el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto-ley 28/2026, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (en adelante, el “**RDL 28/2026**”) y el Real Decreto-ley 29/2026, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible (en adelante, el “**RDL 29/2026**”), ambos publicados en el BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026. Reproducen, con ajustes, los Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026, cuya convalidación fue rechazada por el Pleno del Congreso el pasado 2 de octubre de 2026. Tras la disolución de las Cortes Generales y la convocatoria de elecciones para el 29 de noviembre de 2026, la convalidación de los Reales Decretos-leyes corresponde a la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados, la cual todavía no se ha realizado (en adelante, la “**Diputación Permanente**”).

Expuesto lo anterior, a continuación, podrán encontrar las medidas más relevantes en materia de adquisición y arrendamiento de vivienda introducidas por el RDL 29/2026.

1. RDL 29/2026:

El RDL 29/2026 entró en vigor el pasado 8 de octubre de 2026 – si bien con fechas específicas de entrada en vigor para determinadas medidas – y, a continuación, podrán encontrar las principales medidas que introduce en materia de adquisición y arrendamiento de vivienda:

- a) *Prohibición de compra especulativa*: hasta el 31 de diciembre de 2030 queda prohibida la adquisición de vivienda, a título gratuito o a título oneroso por un precio inferior al 70% de su valor de tasación de mercado, - determinado, a la fecha del acuerdo vinculante, en un informe aportado por el comprador, el cual haya sido emitido por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Banco de España, independiente de las partes -, por parte de:
 - (i) Entidades, con o sin personalidad jurídica, que se dediquen a adquirir inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado.
 - (ii) Personas jurídicas que tengan la condición de gran tenedor, conforme a la normativa estatal de vivienda, así como a las entidades pertenecientes al grupo de empresas de esta o a aquellas que actúen en nombre y representación de aquellas.



En adelante, se denominarán conjuntamente como las “**Entidades**” e individual e indistintamente como la “**Entidad**”.

Esta prohibición afecta a aquellas adquisiciones que tengan por objeto viviendas en estado de uso y viviendas de edificios construidos sobre suelo de calificación residencial que cumplan con los requisitos para obtener la cédula de habitabilidad, desde que dispongan de certificación de fin de obra.

Esta prohibición no es de aplicación:

- (i) Cuando la transmisión se destine a: (i) vivienda habitual a precio asequible o social hasta, al menos, el 31 de diciembre de 2030; (ii) residencia de personas que precisen atención sociosanitaria; (iii) residencia de personas pertenecientes a colectivos socialmente vulnerables por parte de entidades del tercer sector de acción social; o, (iv) protección de las víctimas de violencia de género tanto de atención como residencial y en cualquiera de sus modalidades.
- (ii) Cuando la entidad adquirente acredite su adhesión y cumplimiento del Código de Buenas Prácticas aprobado por Acuerdo de Consejo de Ministros.

Lo indicado anteriormente, tampoco será de aplicación a aquellas:

- (i) Transmisiones que, en el momento de entrada en vigor del RDL 29/2026, se hubieran protocolizado en escritura pública, pero no se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- (ii) Adquisiciones de propiedad que se deriven de procedimientos de ejecución tramitados ante los órganos jurisdiccionales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal o que se deriven de procedimientos de ejecución hipotecaria cuando la entidad que inste la ejecución acredite que se ha adherido al referido Código de Buenas Prácticas.

Finalmente, en el caso de que cualquiera de las Entidades, al amparo de haberse adherido y cumplir con lo establecido en el Código de Buenas Prácticas o mediante cualquiera de los procedimientos de ejecución indicados anteriormente, adquiriese o se adjudicase, por un precio inferior al 70% de su valor de mercado - determinado según indicado al inicio -, una vivienda que constituya la vivienda habitual de una persona en situación de vulnerabilidad y que carezca de alternativa habitacional, cualquier lanzamiento que afecte a dicha vivienda quedará suspendido hasta el 31 de diciembre de 2030.



b) *Desahucios:*

- (i) **En el caso de que sean las Entidades quienes insten el procedimiento de desahucio:** desde la entrada en vigor del RDL 29/2026 hasta el 31 de diciembre de 2030, los tribunales suspenderán el proceso de desahucio, aun cuando se hubiera puesto fin al procedimiento o acordado el lanzamiento – siempre que éste último no se haya ejecutado de manera efectiva –, cuando, por un lado, el procedimiento de desahucio sea contra una persona en situación de vulnerabilidad – certificada por un informe de servicios sociales o por cumplirse con los requisitos establecidos en el artículo 441.7 de La Ley 1/200, de 7 de enero, por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, la “**LEC**”) –, y que no tenga alternativa habitacional, y, por otro lado, dicho procedimiento de desahucio se haya interpuesto con el objetivo de eludir los mecanismos de función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad a través de la desproporción en las rentas de alquileres, en los precios de reventa o por su destinación a finalidades no residenciales.
- (ii) **En el caso de que una persona distinta a las Entidades sea quien inste el procedimiento de desahucio y la persona contra quien se insta es una persona con la condición de vulnerabilidad económica:**

Como norma general (nuevo artículo 22.6 de la LEC por el que se regula el procedimiento de enervación extraordinaria del procedimiento de desahucio): la Administración dispondrá de un plazo máximo e improrrogable de dos (2) meses – a contar desde la fecha de notificación de la vulnerabilidad y durante el cual quedará suspendido el procedimiento de desahucio y, en su caso, el lanzamiento – para ofrecer una alternativa habitacional adecuada o, en su defecto, efectuar el pago o la consignación judicial de la totalidad de las cantidades reclamadas y de las que se hayan devengado hasta el momento del pago o consignación, más las costas procesales a favor del demandante.

De efectuarse el pago o la consignación de la totalidad de las cantidades debidas durante dicho plazo de dos (2) meses, la acción quedará enervada y terminará el proceso, manteniéndose vigente el contrato de arrendamiento.

En caso de que transcurra dicho plazo de dos (2) meses sin que se haya realizado el pago o la consignación de la totalidad de las cantidades debidas, la Administración se subrogará automáticamente en la posición deudora del arrendatario y no habrá lugar para el lanzamiento, manteniéndose vigente el contrato de arrendamiento hasta su expiración en tanto se mantenga la situación de vulnerabilidad económica.



En caso de no ser aplicable la norma general y la Administración no haya ofrecido una alternativa habitacional digna y adecuada:

desde la entrada en vigor del RDL 29/2026 hasta el 31 de diciembre de 2030, el tribunal requerirá informe de la administración autonómica competente en materia de vivienda y servicios sociales, para que informe expresamente sobre los recursos que tiene disponibles y los ofrezcan.

En caso de no recibir respuesta o se informe que no se cuenta con recursos, el tribunal suspenderá el procedimiento de desahucio hasta que tales medidas sean adoptadas y se garantice una alternativa habitacional adecuada. Esto será aplicable igualmente cuando ya se hubiera puesto fin al procedimiento o acordado el lanzamiento, siempre y cuando éste no se haya ejecutado efectivamente.

El tribunal revisará la suspensión cada doce (12) meses a fin de verificar si subsisten la situación de vulnerabilidad y la falta de alternativa vacacional que la motivó.

La suspensión se alzará cuando (i) desaparezca la vulnerabilidad; (ii) se ponga a disposición una alternativa habitacional adecuada y efectiva; (iii) la demandada rechace la suspensión, sin causa justificada, previa audiencia de las partes; o, (iv) transcurran tres (3) años desde que se acordó la suspensión.

Cuando el demandante sea una persona física o sea una persona jurídica que se dedique al alquiler habitual asequible o social, el tribunal establecerá que será la Administración en materia de vivienda quien asumirá los gastos necesarios para la compensación que se acuerde a su favor, la cual comprenderá, como máximo, la renta dejada de percibir, los costes de suministros impagados y las costas procesales. No serán compensables ni el lucro cesante hipotético ni los daños morales.

No aplicará la suspensión del procedimiento de desahucio cuando el tribunal aprecie que debe prevalecer la situación de vulnerabilidad económica o habitacional de la persona física demandante, la cual no podrá tener la consideración de gran tenedor o, en su caso, más de dos viviendas.

La Disposición Transitoria Segunda del RDL 29/2026 establece que los regímenes aquí indicados serán de aplicación a las ejecuciones de resoluciones dictadas en los procedimientos a que se refiere el artículo 441.5 de la LEC, que se encuentren en curso a su entrada en vigor siempre que no se hubiera practicado el lanzamiento.

Para el régimen aplicable hasta el 31 de diciembre de 2030: la persona ejecutada podrá solicitar su aplicación, aunque el trámite previsto en dichos apartados hubiera sido resuelto con anterioridad o se hubiera agotado el plazo máximo de suspensión previsto en el artículo 441.6 de la LEC. En caso



de no obrar en las actuaciones, se deberá aportar la documentación justificativa y el letrado de la administración de justicia suspenderá provisionalmente el lanzamiento hasta que el tribunal resuelva mediante auto.

Para el régimen previsto en el artículo 22.6 de la LEC: antes de continuar con el procedimiento de desahucio, y con independencia de la fase en la que éste se encuentre, se deberá dar cumplimiento con la nueva obligación de enervación extraordinaria.

- c) **Arrendamientos:** en virtud del RDL 29/2026 se realizan varias modificaciones a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, la “**LAU**”).

(i) **Arrendamiento de vivienda habitual y arrendamiento de vivienda temporal:**

Se entiende por arrendamiento de vivienda a aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable, incluido el arrendamiento parcial de una habitación o una estancia, que cuando cuyo destino primordial sea el de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario, tendrá la consideración de arrendamiento de vivienda habitual, mientras que, en el caso de que dicho arrendamiento tenga como destino satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario cuando éste se encuentra temporalmente desplazado de su domicilio habitual, por causa justificada y acreditable, tendrá la consideración de arrendamiento de vivienda temporal.

a) **Las principales características que se establecen para el arrendamiento de vivienda habitual son:**

- **Duración:** libremente pactada entre las partes.
- **Prórrogas:** se reconoce una prórroga obligatoria, una tácita y una extraordinaria, la cual dependerá de si la vivienda objeto de arrendamiento se encuentra o no en una zona de mercado residencial tensionado.
 - **Prórroga obligatoria:** cuando la duración del contrato de arrendamiento sea inferior a cinco (5) años – o siete (7) años, en caso de que el arrendador sea una persona jurídica -, se prorrogará por periodos anuales hasta alcanzar dichos plazos, salvo que el arrendatario comunique al arrendador su voluntad de no renovar el contrato con una antelación de treinta (30) días a la fecha de finalización inicial del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.



- *Prórroga tácita:* habiendo transcurrido, al menos, cinco (5) años – o siete (7) años, en caso de que el arrendador sea una persona jurídica -, ninguna de las partes haya notificado a la otra su voluntad de no renovar el contrato – con una antelación de cuatro (4) meses en el caso del arrendador y dos (2) meses en el caso del arrendatario -, el contrato se renovará por periodos anuales hasta un máximo de tres (3) años, salvo que el arrendador comunique al arrendatario su voluntad de no renovarlo con una antelación de treinta (30) días a la fecha de finalización de la prórroga.
- *Prórroga extraordinaria:* el arrendatario, cuando éste se encuentre en una situación de vulnerabilidad social y económica, podrá solicitar una prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento por un periodo adicional máximo de doce (12) meses.

El arrendatario deberá acreditar que se encuentra en dicha situación de vulnerabilidad aportando un informe emitido en el último año por los servicios sociales del ámbito municipal o autonómico competente. El arrendador, cuando tenga la consideración de gran tenedor, deberá aceptar obligatoriamente dicho informe, salvo que las partes hayan suscrito un nuevo contrato de arrendamiento.

- *Prórroga extraordinaria en caso de que la vivienda objeto de arrendamiento se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona:* el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento por plazos anuales hasta un máximo de tres (3) años – en los que se aplicarán los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor -, la cual deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que: (i) se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes; (ii) se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones aplicables a la renta previstos en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de la LAU; o, (iii) el arrendador haya comunicado, de conformidad con el artículo 9.3 de la LAU, la necesidad de ocupar la vivienda a fin de destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.



Para aquellos casos en los que el contrato de arrendamiento de vivienda habitual (i) se encuentre en vigor en la fecha de entrada en vigor del RDL 29/2026, (ii) su periodo de prórroga obligatoria, tácita o su periodo de táctica reconducción finalice antes del 31 de diciembre d 2028, se reconoce al arrendatario el derecho a solicitar una prórroga extraordinaria adicional anual hasta un máximo de dos (2) años – manteniéndose los términos y condiciones aplicables hasta el momento – siempre y cuando se halle al corriente de pago de las rentas y así lo haya estado durante los ocho (8) meses anteriores.

El arrendador estará obligado a aceptar la solicitud de prórroga salvo que (i) se hayan fijado otros términos o condiciones por mutuo acuerdo; (ii) se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento; (iii) el arrendador haya comunicado al arrendatario, en los plazos y condiciones establecidos en el referido artículo 9.3 de la LAU, que necesita ocupar la vivienda para sí o para sus familiares – debiendo acreditar que existe una causa real y acreditable de la necesidad -, se haya indicado o no expresamente en el contrato.

Esta prórroga (i) es incompatible con la prórroga extraordinaria antes indicada para los casos en los que la vivienda se encuentra en una zona de mercado residencial tensionado, en cuyo caso, prevalecerá esta última prórroga; y (ii) no se aplicará cuando las partes acuerden renovar el contrato de arrendamiento o, en su caso, suscribir uno nuevo con una renta inferior de, al menos, un 5% con respecto a la renta aplicable hasta el momento por el contrato de arrendamiento vigente.

- *Desistimiento*: el arrendatario podrá desistir del contrato cuando haya transcurrido, al menos, seis (6) meses desde la fecha en la que se suscribió aquél y siempre y cuando haya preavisado al arrendador con un plazo mínimo de treinta (30) días. En caso de que el arrendatario proceda de esta manera, no se generará indemnización a favor del arrendador.
- *Garantía adicional a la fianza*: no podrá ser superior a dos (2) meses de renta.

b) Las principales características que se establecen para el arrendamiento de vivienda temporal son:

- *Requisitos formales*: deberá reflejarse expresamente la causa que motiva el desplazamiento temporal del arrendatario, la cual deberá ser real y acreditable, recayendo sobre el arrendador la carga de la prueba de su existencia. En defecto de causa, se



entenderá que el arrendamiento no es temporal y se someterá a las condiciones aplicables al arrendamiento de vivienda habitual.

- *Duración:* libremente pactada entre las partes, la cual, no podrá ser inferior a treinta y un (31) días ni superior a doce (12) meses.
- *Prórrogas:* en caso de que la duración del contrato sea inferior a doce (12) meses y siga subsistiendo la causa que motiva la temporalidad, las partes podrán acordar expresamente prorrogar el contrato cuya duración no podrá superar el referido plazo inicial de doce (12) meses, salvo que posteriormente siga subsistiendo la causa de temporalidad.

Cuando se haya superado el plazo de doce (12) meses sin justificación de la causa de temporalidad o se noven o sucedan más de dos contratos de arrendamiento de vivienda temporal de forma consecutiva, entre las mismas partes y sobre la misma vivienda, se entenderá que se ha suscrito un contrato de arrendamiento de vivienda habitual y le serán de aplicación las condiciones para él establecidas.

- *Desistimiento:* el arrendatario podrá desistir del contrato cuando haya transcurrido, al menos, un (1) mes desde la fecha en la que se suscribió aquél y siempre y cuando haya preavisado al arrendador con un plazo mínimo de diez (10) días. En caso de que el arrendatario proceda de esta manera, no se generará indemnización a favor del arrendador.
- *Garantía adicional a la fianza:* no podrá ser superior a un mes de renta.

Los contratos de arrendamiento por temporada, de vivienda temporal y/o de naturaleza similar que se hayan suscrito con anterioridad a la entrada en vigor del RDL 29/2026 se mantendrán en vigor y seguirán manteniendo la condición de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda – y su régimen aplicable – hasta que finalice su duración tras la cual se extinguirán sin posibilidad de prórroga.

Para aquellos contratos de arrendamiento temporal que se renueven se registrarán por lo dispuesto para estos contratos en el RDL 29/2026.

- (ii) Modificaciones que afectan a ambos tipos de contratos de arrendamiento de vivienda: se introducen una serie de modificaciones sobre los siguientes aspectos que afectan a ambos tipos de contratos de arrendamiento de vivienda:
 - Renta aplicable a arrendamientos sobre viviendas que se encuentran en una zona de mercado residencial tensionado dentro



del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona. Se distinguen cuando el arrendador tiene o no la consideración de gran tenedor.

- Actualizaciones de la renta.
- Gastos y suministros, así como los gastos de inmobiliaria.
- Conservación de la vivienda y la realización de reparaciones en la misma.
- Derecho de adquisición preferente.
- En cuanto a garantías adicionales a la fianza, se establece que, en ningún caso, se puede exigir al arrendatario la suscripción de seguros de impago de renta u otras coberturas análogas.
- Formalización del arrendamiento.

Asimismo, se establece para ambos tipos de contrato que, a la finalización del contrato de arrendamiento, se deberá dejar constancia por escrito del estado de la vivienda en ese momento, documento que deberá ser firmado por ambas partes. En defecto de suscripción de dicho documento o, de suscribirse, no se reflejase desperfecto alguno, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la vivienda se entregó en un estado de conservación adecuado.

Para aquellos contratos de arrendamiento de vivienda cuya anualidad de vigencia se cumpla entre la entrada en vigor del RDL 29/206 y el 31 de diciembre de 2027, el arrendatario podrá negociar con el arrendador la actualización de la renta con sujeción a los siguientes límites:

- No procederá incremento de la renta cuando ésta sea superior al límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.
- En el resto de los casos, la renta se incrementará en lo pactado entre las partes. En defecto de pacto, la renta no podrá incrementarse en más de un 2%.

(iii) Se refunde el Título V de la LAU relativo al régimen sancionador aplicable a los efectos de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724.

(iv) Se excluyen expresamente del ámbito de ampliación de la LAU la:

- Cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato que se comercialicen o promocionen en canales de oferta turística – o cualquiera otros similares u análogos – y se realice con finalidad lucrativa; y,



- Cesión de uso de habitaciones o estancias de una vivienda que realicen las entidades del tercer sector de acción social, en el marco de programas de acogida, inclusión o alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad, sin finalidad lucrativa y por el tiempo de duración del programa.

Se establece que, para el primero de los casos, la duración de la cesión no podrá ser superior a treinta y un (31) días.

- (v) Se incluye en la LAU la Disposición Adicional Duodécima en virtud de la cual se establece que la LAU podrá ser conservada, modificada y desarrollada por las comunidades autónomas con derechos civiles, forales o especiales, como en la Comunidad Autónoma de Cataluña y sin perjuicio de las competencias en materia de vivienda que tengan asignadas y de las normas que, en su caso, hayan dictado en el ejercicio de dichas competencias.
- d) *En materia de derecho de vivienda:* se modifica el apartado k) del artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda a fin de definir el concepto de gran tenedor.

En este sentido, se entiende por gran tenedor a aquella persona física o jurídica que sea titular de más de diez (10) inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

Sin perjuicio de lo anterior, dicha definición podrá ser particulariza en caso de que se produzca una declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco (5) o más inmuebles de uso residencial ubicadas en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

Finalmente, se establece que cuando una finca registral comprenda un edificio compuesto por varias unidades susceptibles de uso residencial, se entenderá que cada una de dichas unidades constituye un inmueble independiente a efectos del cómputo, con independencia de que exista o no división horizontal inscrita.

2. RDL 28/2026:

Este Real Decreto-ley modifica el artículo 10 de la LAU relativo a la prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en virtud del cual, principalmente, se establecen nuevos plazos aplicables a las prórrogas de dichos contratos y se establece un régimen indemnizatorio a favor de los arrendatarios.



Dado que el RDL 28/2026 entra en vigor el 15 de noviembre de 2026, detallaremos las principales modificaciones que en su virtud se introducen en el referido artículo 10 de la LAU, próximamente.

3. Debate y convalidación o, en su caso, derogación de los Reales Decretos-leyes por parte de la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados:

La Diputación Permanente del Congreso de los Diputados, órgano que asume las facultades que competen a dicha Cámara cuando ésta se encuentra disuelta o hubiere expirado su mandato, cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días para someter los Reales Decretos-leyes a debate y votación para su convalidación o, en su caso, derogación. El referido plazo de treinta (30) días comienza a contar a partir de la fecha en la que fueron promulgados, en este caso, por el Consejo de Ministros.

El presente documento es una recopilación de la información recabada por ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. y cuya finalidad es estrictamente informativa y divulgativa. En definitiva, la información y comentarios en esta *Newsletter* contenidos no suponen en ningún caso asesoramiento jurídico de ninguna clase y en ningún caso podrá utilizarse esta *Newsletter* como documento sustitutivo de dicho asesoramiento jurídico. El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y no podrá ser divulgado a terceros sin la previa autorizaciones ETL GLOBAL ADDIENS, S.L.

CONTACTO ETL GLOBAL ADD



PABLO GARRIDO

Socio

ETL GLOBAL ADD| Mercantil

pgarrido@etl.es

93 202 24 39



ANNA PUCHOL

Socio

ETL GLOBAL ADD| Mercantil

apuchol@etl.es

93 202 24 39



DÒMENEC CAMPENY

Of Counsel

Socio ETL GLOBAL ADD| Mercantil

dcampeny@etl.es

93 202 24 39

ETL GLOBAL ADD es una firma jurídica multidisciplinar de carácter global, especializada en el asesoramiento fiscal, jurídico y mercantil, laboral, contable y procesal integral y personalizado, a empresas y particulares con más de 20 años de experiencia.

Disponemos de oficinas en Barcelona, Tarragona, Girona, Sabadell, Reus y Sitges.

Desde el año 2016, estamos integrados en el grupo ETL GLOBAL.

De origen alemán y con más de 140 despachos repartidos en el territorio español, ETL GLOBAL ocupa la 5ª posición en los rankings de facturación de empresas de servicios profesionales de auditoría y el 7º puesto en el ranking de firmas jurídicas en nuestro país.

ETL GLOBAL es el líder en Europa con más de 500.000 clientes Pymes situándose en la 3ª posición después de las Big4 a nivel europeo y en el puesto décimo quinto a nivel mundial.

www.etlglobaladd.es



ETL GLOBAL ADD

Avda. Diagonal 407, pral. | 08008 Barcelona (España) | info@etlglobaladd.com | Tel. +34 932 022 439