ADD ETL GLOBAL



NEWSLETTER MERCANTIL
NOVIEMBRE 2026



EDITORIAL

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

i. Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de octubre de 2026.

ii. Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de octubre de 2026.

iii. Reseña de Interés:

- Nuestra Reseña de Interés tratará sobre:
    - 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, con especial hincapié en el Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre.

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 octubre de 2026:

- Reglamento (UE) 2026/2202 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2026, que modifica el Reglamento (CE) nº 261/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se establecen normas comunes sobre compensación y asistencia a los pasajeros aéreos en caso de denegación de embarque y de cancelación o gran retraso de los vuelos, y el Reglamento (CE) n.º 2027/97 del Consejo relativo a la responsabilidad de las compañías aéreas respecto al transporte aéreo de los pasajeros y su equipaje. DOUE núm. 2202, de 2 de octubre de 2026.

- Decreto 190/2026, de 13 de octubre, de desarrollo del régimen de las secciones de crédito de las cooperativas agrarias. DOGC núm. 9783, de 29 de octubre de 2026.

- Real Decreto 824/2026, de 14 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de asistencia jurídica gratuita, aprobado por el Real Decreto 141/2021, de 9 de marzo. BOE núm. 256, de 15 de octubre de 2026.

- Real Decreto 825/2026, de 14 de octubre, por el que se modifica el Estatuto Orgánico de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, aprobado por Real Decreto 657/2013, de 30 de agosto. BOE núm. 256, de 15 de octubre de 2026.

- Resolución TER/3739/2026, de 16 de octubre, por la que se prorroga en 118 municipios la vigencia de la zona de mercado residencial tensionado declarada mediante la Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo, por la que se modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la que se declaran zona de mercado residencial tensionado varios municipios, de acuerdo con la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. DOGC núm. 9775, de 19 de octubre de 2026.

- Resolución TER/3740/2026, de 16 de octubre, por la que se declaran zona de mercado residencial tensionado 53 municipios de Cataluña, de acuerdo con la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. DOGC núm. 9775, de 19 de octubre de 2026.



RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

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

- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección Primera, Sentencia 1317/2026, de 24 de julio de 2026, Rec. 7028/2026. La cláusula que permite la capitalización de los intereses remuneratorios en un contrato de hipoteca inversa es nula por abusiva y debe dejarse sin efecto. La prohibición de integrar el contrato tras la declaración de abusividad determina que el préstamo quede sin intereses remuneratorios.

- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección Primera, Sentencia 1477/2026, de 22 de septiembre de 2026, Rec. 1916/2022.

- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección Primera, Sentencia 1552/2026, de 2 de octubre de 2026, Rec. 10121/2024.

- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección Primera, Sentencia 1557/2026, de 5 de octubre de 2026, Rec. 5171/2024.

- Resolución de 22 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 la registradora mercantil I de Alicante, por la que se suspende la solicitud de inscripción de modificación de objeto social de una sociedad profesional ya que una sociedad profesional no puede incluir en su objeto una actividad no profesional, aunque sea complementaria a su actividad. BOE núm. 250, de 8 de octubre de 2026. Ref. Boletín: A-2026-20951.

- Resolución de 10 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Sevilla a inscribir la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad. En virtud de esta resolución se establece que se puede configurar en los estatutos sociales como prestación accesoria la suscripción y cumplimiento de un pacto de socios cuando se identifique la escritura en virtud de la cual se elevó a público dicho pacto de socios. BOE núm. 254, de 13 de octubre de 2026. Ref. Boletín: A-2026-21293.



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, con especial hincapié en el Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre.**

  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.

  La presente reseña de interés tiene como objetivo, por un lado, exponer la modificación introducida en el artículo 4.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, la "**LAU**") en virtud del RDL 29/2026 en relación con el régimen aplicable a los contratos de arrendamiento que tuvieran por objeto arrendar, en su totalidad, viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y, por otro lado, exponer las características principales del artículo 10 LAU tras su modificación íntegra en virtud del RDL 28/2026 y el régimen transitorio aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en vigor en el momento de la entrada en vigor de éste último Real Decreto-ley.

  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 -, entre otras cuestiones que tratamos en nuestra *newsletter* del mes anterior, modifica el artículo 4.2 LAU a fin de eliminar el régimen aplicable a aquellos arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda.

  Con anterioridad a la entrada del RDL 29/2026, los contratos que tenían como objeto regular las viviendas indicadas en el párrafo anterior se regían por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II LAU y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil. Sin embargo, con la entrada en vigor del RDL 29/2026, dichos contratos, cuando tengan por objeto arrendar dichas viviendas como vivienda habitual, se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinadas por la voluntad de las partes, en el marco



de lo establecido en el Título II LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

2. RDL 28/2026:

Este Real Decreto-ley modifica íntegramente el artículo 10 LAU y establece un régimen transitorio aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en vigor en el momento de su entrada en vigor, siendo este momento, el 15 de noviembre de 2026, salvo que la Diputación Permanente lo derogue en su sesión prevista para este jueves, 12 de noviembre.

Las principales características de la nueva redacción del artículo 10 LAU y del régimen transitorio aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en vigor en el momento de la entrada en vigor del RDL 28/2026, las podrán encontrar, a continuación:

(i) Modificación íntegra del artículo 10 LAU:

a) *Prórroga*: Llegada la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento de vivienda habitual o de cualquiera de sus prórrogas – incluidas las voluntarias y las reguladas por la ley – y siempre que hayan transcurrido cinco (5) años o siete (7) años, en función de si el arrendador es persona física o persona jurídica, y ninguna de las partes haya comunicado en plazo su voluntad de no prorrogar el contrato, éste se prorrogará tácita y obligatoriamente por periodos de cinco (5) años o siete (7) años en función de si el arrendador es persona física o persona jurídica, respectivamente.

b) *Plazo para realizar la comunicación de no prórroga del contrato de arrendamiento*: el plazo para comunicar a la otra parte su voluntad de no prorrogar el contrato de arrendamiento será de seis (6) meses para el arrendador y de dos (2) meses para el arrendatario.

c) *Indemnización*: cuando sea el arrendador quien comunique, en el indicado plazo de seis (6) meses, su voluntad de no prorrogar el contrato de arrendamiento, vendrá obligado a indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente al mayor de los siguientes importes:

- Doce (12) mensualidades calculadas conforme al valor superior del rango individualizado que corresponda a la vivienda arrendada en el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda; o,

- Una (1) mensualidad calculada conforme al mismo valor por cada año que el arrendatario haya residido en la vivienda prorrateándose por meses los periodos inferiores al año y por días los periodos inferiores al mes.

Cuando no se pueda obtener un valor individualizado de la vivienda en el referido sistema estatal, los importes previstos se calcularán tomando como



referencia la renta mensual vigente en la fecha de comunicación de la no prórroga.

La enajenación de la vivienda arrendada no afectará al derecho del arrendatario a la indemnización que corresponderá al adquirente que se subrogue en la posición del arrendador, siempre que no se den ninguna de las circunstancias que se indican en el apartado d)(ii) siguiente – correspondiente al artículo 10.2 LAU -.

d) *No procedencia de indemnización*:

(i) Cuando en relación con el vencimiento al que se refiera la comunicación de no prórroga, el arrendatario reúna los requisitos legalmente establecidos para obtener, a su solicitud, una prórroga legal del contrato de aceptación obligatoria para el arrendador y no la hubiera solicitado.

No obstante, cuando el arrendador solicite dicha prórroga y se la concedan, el derecho a la indemnización quedará diferido hasta la finalización de la prórroga, momento en el que será exigible si no concurre ninguno de los supuestos que se recogen en el apartado (ii) siguiente – correspondiente al artículo 10.2 LAU -.

(ii) Tampoco procederá la indemnización en los siguientes casos, que deberán hacerse constar de forma expresa, detallada y por escrito en la notificación de preaviso:

a. Cuando el arrendador, siendo persona física, necesite la vivienda para destinarla a vivienda permanente para sí o para sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

b. Cuando las partes suscriban un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda habitual.

c. Cuando el arrendatario:

i. No haya habitado la vivienda arrendada durante más de seis (6) meses en los doce (12) meses anteriores a la notificación, salvo que la ausencia obedezca a causa justificada (i.e., razones de salud, trabajo, estudios o cuidado de familiares, o que en ella hayan seguido habitando las personas previstas en el artículo 7.1 LAU).

ii. Disponga, en la fecha de la notificación y en el mismo municipio, de otra vivienda apta para atender sus



necesidades, como titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute que pueda ocuparla.

iii. Rechace de forma expresa o tácita una oferta fehaciente de formalización de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda habitual sobre la misma vivienda formulada por el arrendador dentro del plazo de preaviso anteriormente indicado en el apartado b) denominado "*Plazo para realizar la comunicación de no prórroga del contrato de arrendamiento*".

Por un lado, la oferta deberá garantizar la permanencia del arrendatario por un plazo mínimo de cinco (5) años o siete (7) años, en caso de que el arrendador sea persona jurídica; y, por otro lado, el importe económico total de la nueva renta mensual deberá ajustarse a las reglas de determinación de la renta previstas en el artículo 17.6 LAU, aun cuando el inmueble no se ubique en una zona de mercado residencial tensionado.

e) *Momento de abono de la indemnización*:

Como regla general, el arrendador abonará la indemnización al arrendatario en el momento de la entrega de la vivienda por parte del último al primero. No obstante, para el supuesto indicado en el apartado d)(ii)(a) anterior – correspondiente al artículo 10.2.a) LAU -, en caso de que hayan transcurrido tres (3) meses desde la entrega de la vivienda y esta no haya sido ocupada por las personas indicadas en dicho apartado, salvo fuerza mayor, el arrendatario tendrá derecho a la indemnización desde el momento en el que transcurra dicho plazo de tres (3) meses.

f) *Acuerdo de prórroga voluntaria o convencional entre las partes tras haber comunicado el arrendador su voluntad de no prorrogar el contrato de arrendamiento*: la prórroga voluntaria o convencional no podrá ser inferior a cinco (5) años o siete (7) años en función de si el arrendador es persona física o persona jurídica.

g) Aquellas estipulaciones incluidas en los acuerdos de prórroga que modifiquen las condiciones del contrato de arrendamiento original en perjuicio del arrendatario serán nulas y se tendrán por no puestas, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 LAU.

h) *Prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento*:

En aquellos casos en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento de vivienda habitual previsto en el artículo 9.1 LAU o el de cualquiera de sus prórrogas previstas en el artículo 10.1 LAU, y siempre que el contrato hubiera de extinguirse por haber comunicado

válidamente el arrendador su voluntad de no prorrogarlo, el arrendatario podrá solicitar que se aplique una prórroga extraordinaria por un periodo máximo de un (1) año, durante el cual se seguirán aplicando los términos y condiciones del contrato en vigor.

El arrendatario deberá acreditar junto con la solicitud de la prórroga que se encuentra en una situación de vulnerabilidad social y económica mediante la aportación de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico competentes. Salvo que se hubiese suscrito un nuevo contrato de arrendamiento entre las partes, esta prórroga deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendatario cuando éste tenga la consideración de gran tenedor en virtud del artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

La presente prórroga extraordinaria no será acumulable con otras prórrogas extraordinarias establecidas por norma con rango de ley. Cuando concurran varias prórrogas, el arrendatario podrá optar por la que le resulte más favorable, sin perjuicio de la aplicación preferente de la prevista en el apartado i) siguiente – correspondiente al artículo 10.6 LAU -.

Cuando finalice la presente prórroga, el contrato de arrendamiento finalizará conforme a la comunicación de no prórroga que dio lugar a su aplicación, sin necesidad de una nueva comunicación, salvo que las partes (i) acuerden su prórroga; o, (ii) suscriban un nuevo contrato de arrendamiento. En el momento en el que finalice el contrato, será exigible, en su caso, la indemnización indicada con las excepciones anteriormente expuestas.

i) *Prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento cuando el inmueble se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado*:

En el caso de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, en los que el inmueble se ubique en zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice la prórroga obligatoria prevista en el artículo 9.1 LAU, o el de cualquiera de las prórrogas previstas en el artículo 10.1 LAU, y siempre que el contrato hubiera de extinguirse por haber comunicado válidamente el arrendador su voluntad de no prorrogarlo, el arrendatario podrá solicitar que el contrato se prorrogue de manera extraordinaria por periodos anuales hasta un máximo de tres (3) años, en los cuales se mantendrán las condiciones del contrato de arrendamiento prorrogado.

La solicitud de prórroga deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador salvo:

(i) Que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.



(ii) Se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que, en su caso, procedan de conformidad con lo establecido en el artículo 17.6 y 17.7 LAU.

(iii) Que el arrendador haya comunicado, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.3 LAU, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para 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.

La presente prórroga es incompatible con otras prórrogas extraordinarias establecidas por normas con rango de ley y se aplicará con carácter preferente.

Cuando finalice la presente prórroga, el contrato de arrendamiento finalizará conforme a la comunicación de no prórroga que dio lugar a su aplicación, sin necesidad de una nueva comunicación, salvo que las partes (i) acuerden su prórroga; o, (ii) suscriban un nuevo contrato de arrendamiento. En el momento en el que finalice el contrato, será exigible, en su caso, la indemnización indicada con las excepciones anteriormente expuestas.

(ii) Afectación del RDL 28/2026 a los contratos de arrendamiento vigentes:

La Disposición Transitoria Única del RDL 28/2026 establece lo siguiente:

(i) La nueva redacción dada al artículo 10 LAU será de aplicación para aquellos contratos que, a la entrada en vigor del RDL 28/2026, estén vigentes, respecto de los vencimientos del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que se produzcan con posterioridad a dicha fecha y sin perjuicio del régimen previsto en el apartado (iii) siguiente para los contratos que se encuentren en el periodo de prórroga regulado en el artículo 10.1 LAU.

Las comunicaciones de no prórroga que válidamente se hayan realizado por el arrendador con anterioridad a la entrada en vigor del RDL 28/2026 conservarán su eficacia y no generarán el derecho a la indemnización prevista en el artículo 10.1 LAU, aunque con posterioridad resulte aplicable al contrato una prórroga extraordinaria prevista legalmente.

(ii) El arrendador podrá realizar la notificación de no prórroga del contrato con una antelación de cuatro (4) meses cuando el contrato, a la entrada en vigor del RDL 28/2026, le queden menos de seis (6) meses para la fecha de vencimiento o de la prórroga en curso.



(iii) Los contratos que, a la entrada en vigor del RDL 28/2026, se encuentren en el periodo de prórroga previsto en la redacción anterior del artículo 10.1 LAU continuarán en dicho periodo hasta su término conforme a dicha redacción y, a su término, les será de aplicación la nueva redacción dada al artículo 10 LAU en virtud del RDL 28/2026.

(iv) La remisión al artículo 10 LAU contenida en el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en la redacción dada por el artículo 4.Dos del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, se entenderá realizada a dicho artículo en la redacción realizada por el RDL 28/2026, sin perjuicio del régimen transitorio descrito en el apartado (i) anterior.

(v) Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que, a la entrada en vigor del RDL 28/2026, se encuentren en situación de tácita reconducción conforme al artículo 1.566 del Código Civil quedarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 10 LAU, a partir del primer vencimiento del periodo de táctica reconducción desde la entrada en vigor del RDL 28/2026. Hasta dicho momento continuarán rigiéndose, en cuanto a su duración, por lo dispuesto en los artículos 1.566 y 1.581 del Código Civil.

A efectos del requisito de duración mínima previsto en el artículo 10.1 LAU se computará conjuntamente el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato de arrendamiento originario y el transcurrido en situación de tácita reconducción.

Las comunicaciones o requerimientos dirigidos a poner fin a la táctica reconducción efectuados válidamente con anterioridad a la entrada en vigor del RDL 28/2026, conservarán su eficacia y no darán derecho a la indemnización reconocida en el artículo 10.1 LAU.

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 está previsto que se reúna este jueves, 12 de noviembre, para debatir y, en su caso, convalidar o derogar el RDL 28/2029 y RDL 29/2026.

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, Sitges y Valls.

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