ÍNDICE

Boletines oficiales /NOVEDADES NORMATIVAS/

BOE

11/11/2026

MEDIDAS URGENTES

DANA ADAM. Real Decreto-ley 33/2026, de 10 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes en respuesta a los daños causados por las inundaciones y otros sucesos acaecidos entre los días 17 y 19 de octubre de 2026, como consecuencia de la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA), denominada Adam. pág. 3

MEDIDAS DE APOYO A LAS FAMILIAS

FAMILIAS MONOPARENTALES. Real Decreto-ley 35/2026, de 10 de noviembre, de medidas urgentes para el reconocimiento y protección a las familias monoparentales y otras medidas de apoyo a familias. pág. 6

COMUNIDAD DE MADRID

04/11/2026

ORDENACIÓN

TURISMO. LEY 8/2026, de 4 de noviembre, por la que se modifica la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. pág. 10

Comisición permanente del Congreso de los Diputados

/DEROGACIÓN Y CONVALIDACIÓN REAL DCRETOS LEY/

DEROGADO

RDL 28/2026. La Diputación Permanente deroga el real decreto-ley sobre la prórroga de los contratos de alquiler de vivienda habitual pág. 14

CONVALIDADO

RDL 29/2026. La Diputación Permanente del Congreso convalida el real decreto-ley por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta pág. 14

Resolución de la DGSJFP /APLICA DOCTRINA A UN SUPUESTO NUEVO/

POSIBLE CONFUSIÓN CON ANAGRAMA DE OTRA ENTIDAD

DENOMINACIÓN SOCIAL. La DGSJFP permite utilizar en la denominación de una sociedad mercantil unas siglas coincidentes con las de un organismo público cuando no inducen a confusión sobre la naturaleza de la entidad pág. 26

La Dirección General considera que la coincidencia de unas siglas con las utilizadas por un organismo público no impide su incorporación a una denominación social, siempre que esta, valorada en su conjunto, permita identificar suficientemente a la sociedad y no induzca a confusión sobre su naturaleza jurídica.

Resolución de la DGSJFP /CONFIRMA DOCTRINA/

VÁLIDA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

INSCRIPCIÓN LIQUIDADOR. La DGSJFP confirma que no puede inscribirse el nombramiento de un liquidador acordado en una junta a la que no asistió el socio único de la sociedad.

La DGSJFP confirma la negativa a inscribir el nombramiento de un liquidador acordado en una junta general en la que participó una sociedad que no era socia directa de la entidad cuyos acuerdos pretendían inscribirse, sino accionista mayoritaria de su socio único. El Centro Directivo recuerda que, aunque corresponde al presidente de la junta declarar su válida constitución y proclamar el resultado de las votaciones, estas manifestaciones no vinculan de forma absoluta al registrador mercantil cuando resultan contradichas por el acta notarial y la documentación aportada.

pág. 28

Sentencia /APLICA DOCTRINA EXISTENTE/

DEBER DE LEALTAD

ADMINISTRADORES. La Audiencia de Madrid condena a tres administradores por contratar a un familiar sin justificar su trabajo, pero rechaza que deban devolver sus retribuciones por la nulidad de su nombramiento

La Audiencia Provincial de Madrid confirma la responsabilidad de tres miembros del consejo de administración de una sociedad por haber contratado a un familiar a jornada completa sin que existiera una necesidad empresarial real ni una prestación laboral que justificase el gasto. Los administradores deberán indemnizar a la sociedad con 138.551,31 euros, correspondientes a salarios y cotizaciones sociales. Sin embargo, el tribunal rechaza que la posterior anulación judicial de sus nombramientos implique automáticamente la devolución de las remuneraciones percibidas durante el ejercicio efectivo de sus cargos.

pág. 31

Actualidad del Poder Judicial /APLICA DOCTRINA TJUE A UN SUPUESTO NUEVO/

DEVOLUCIÓN INMEDIATA

OPERACIONES BANCARIAS NO AUTORIZADAS. La Audiencia de A Coruña aplica la reciente doctrina del TJUE sobre la devolución inmediata de operaciones bancarias no autorizadas

Los magistrados confirman la condena impuesta a una entidad bancaria por el tribunal de primera instancia, que la obliga a devolver 8.874 euros a una clienta víctima de un fraude bancario

pág. 34

Actualidad de la Agencia Estatal de protección de Datos

/PRONUNCIAMIENTO INTERPRETATIVO FAVORABLE EN UN SUPUESTO CONCRETO/

VERIFICACIÓN BIOMÉTRICA FACIAL

USO SISTEMA BIOMÉTRICO. La AEPD responde a la consulta planteada por una empresa sobre el uso de un sistema biométrico de verificación facial uno-a-uno para verificar de forma remota la identidad de sus clientes.

La AEPD admite la biometría facial 1:1 en altas bancarias si existe consentimiento libre, alternativa remota y garantías reforzadas.

pág. 35

Actualidad de Registradores de España

/NUEVOS DATOS/

INVERSIÓN EXTRANJERA

OPERACIONES INMOBILIARIAS. La demanda extrajera de vivienda se sitúa en otro máximo histórico, superando el 16 % del total de operaciones en el trimestre

pág. 39

Boletines oficiales

BOE
11/11/2026

Núm. 281

MEDIDAS URGENTES

DANA ADAM. Real Decreto-ley 33/2026, de 10 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes en respuesta a los daños causados por las inundaciones y otros sucesos acaecidos entre los días 17 y 19 de octubre de 2026, como consecuencia de la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA), denominada Adam.

El Gobierno ha aprobado un conjunto de medidas urgentes para paliar los daños ocasionados por la DANA Adam entre los días 17 y 19 de octubre de 2026, especialmente en la Comunitat Valenciana. La norma contempla exenciones en el IBI, reducciones en el IAE, ayudas directas de hasta 10.000 euros por establecimiento para autónomos y pymes de los sectores comercial, turístico y hostelero, así como medidas de apoyo a las explotaciones agrarias y de reconstrucción de infraestructuras. Además, modifica la Ley del IRPF para ampliar la exención de determinadas ayudas públicas por catástrofes naturales, con efectos desde el 1 de enero de 2025.

CLAVES PARA EL ASESOR

¿Es nuevo?	**NOVEDAD NORMATIVA**. Se establecen nuevos beneficios fiscales y ayudas extraordinarias para los afectados por la DANA Adam (arts. 4, 5, 11 y 23). Destaca la modificación de la disposición adicional quinta de la Ley del IRPF, que amplía las exenciones aplicables a determinadas ayudas públicas por catástrofes naturales, con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2025.
¿A quién afecta?	A propietarios de inmuebles, empresarios, profesionales, autónomos y pymes que hayan sufrido daños en los municipios incluidos en el ámbito de aplicación de la norma, así como a explotaciones agrarias y administraciones públicas afectadas (arts. 2, 3, 11 y 21). La modificación del IRPF tiene un alcance más amplio, al comprender determinadas ayudas por catástrofes naturales que cumplan los requisitos legales.
Qué hacer	Comprobar si los clientes afectados reúnen los requisitos para solicitar beneficios fiscales o ayudas y, cuando proceda, la devolución del IBI o IAE satisfecho (art. 11.4). Revisar el tratamiento fiscal de las ayudas por catástrofes naturales percibidas desde 2025 y preparar la documentación acreditativa de los daños, prestando especial atención a los plazos y procedimientos de solicitud.

Orientación general e informativa. No constituye asesoramiento.

1. Objeto y ámbito de aplicación (arts. 1 y 2)

El Real Decreto-ley 33/2026 establece medidas extraordinarias para atender los daños personales, materiales y económicos ocasionados por la DANA Adam, que afectó especialmente al sur de Valencia y al norte de Alicante.

Las medidas tributarias y las ayudas al comercio, turismo y hostelería se aplican a los municipios de la Comunitat Valenciana recogidos en la Resolución de 2 de noviembre de 2026, con posibilidad de ampliación mediante resolución de la Delegación del Gobierno. Las medidas agrarias y de reconstrucción de infraestructuras cuentan con ámbitos específicos.

2. Medidas tributarias

A) Exención del IBI correspondiente a 2026 (art. 11.1)

Se establece la exención de las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondientes a 2026 **para los inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales dañados directamente por la DANA**, en los

supuestos de realojamiento de personas y bienes hasta la reparación de los daños o de pérdidas en producciones agrícolas y ganaderas, conforme a los requisitos legales.

Los contribuyentes que ya hayan abonado el impuesto **podrán solicitar la devolución** de las cantidades ingresadas.

B) Reducción del IAE correspondiente a 2026 (art. 11.2)

Se reconoce una reducción del Impuesto sobre Actividades Económicas a los establecimientos empresariales y profesionales afectados que hayan tenido que ser realojados o hayan sufrido daños que obliguen al cierre temporal de la actividad.

La reducción será proporcional al período de interrupción hasta la reanudación de la actividad en condiciones normales. También podrá tenerse en cuenta el cese definitivo, en los términos establecidos en la norma.

C) IRPF: actividades agrarias en estimación objetiva (art. 12)

Se habilita al Ministerio de Hacienda para autorizar excepcionalmente **una reducción de los índices de rendimiento neto aplicables en 2026 a las actividades y explotaciones agrarias** afectadas por la DANA.

La reducción no se fija directamente en el real decreto-ley, sino que queda pendiente de la correspondiente autorización.

D) Nueva exención de ayudas públicas por catástrofes naturales en el IRPF (disposición final segunda)

La disposición final segunda modifica la disposición adicional quinta de la Ley 35/2006, del IRPF, incorporando dos nuevos supuestos de exención:

- **Ayudas públicas por daños personales (nuevo apartado 5 de la DA 5.ª de la LIRPF)**: quedan exentas las ayudas por daños personales derivados de incendios, inundaciones, hundimientos, erupciones volcánicas u otras causas naturales, **siempre que la zona haya sido declarada gravemente afectada por una emergencia de protección civil.**
- **Ayudas autonómicas y locales (nuevo apartado 6 de la DA 5.ª de la LIRPF):** se declaran exentas determinadas ayudas concedidas por comunidades autónomas y entidades locales por esas causas, cuando sus beneficiarios y requisitos sean idénticos o análogos a los de una ayuda estatal exenta que persiga la misma finalidad y responda a la misma catástrofe. La exención se limita a las ayudas autonómicas y locales aprobadas en el ejercicio de aprobación de la ayuda estatal o en el siguiente.

Esta modificación tiene efectos desde el 1 de enero de 2025 (disposición final segunda), por lo que puede resultar relevante para el tratamiento fiscal de ayudas vinculadas a catástrofes anteriores a la DANA Adam.

3. Ayudas directas a autónomos y pymes (arts. 18 a 30)

Se crea una **línea de ayudas** para establecimientos de comercio minorista, turismo y hostelería afectados directamente por la DANA, con una dotación máxima de 15 millones de euros. (arts. 18 y 23.1)

Autónomos: 5.000 €. Por establecimiento afectado

Pymes y entidades sin personalidad jurídica: 10.000 €. Por establecimiento afectado

Para acceder a estas ayudas será necesario acreditar daños materiales o una interrupción, suspensión o limitación efectiva de la actividad causada directamente por la DANA. (arts. 19 y 26)

Entre los requisitos figura estar **dado de alta en el censo de empresarios** antes del episodio meteorológico, desarrollar la actividad en un establecimiento físico abierto al público y mantenerla o comprometerse a reanudarla en un plazo máximo de seis meses desde la concesión. (art. 21.2)

La gestión corresponde a la Cámara de Comercio de España (art. 20). Las solicitudes se atenderán por orden de presentación, hasta agotar los fondos disponibles, a través del formulario que se habilite en su sede electrónica. (art. 26.5 y 26.6)

Las ayudas están sujetas al régimen europeo de minimis y son compatibles con otras subvenciones e indemnizaciones dentro de los límites aplicables. (art. 28)

4. Medidas de apoyo al sector agrario (arts. 3 a 8)

Se establecen distintas actuaciones para favorecer la recuperación de las explotaciones agrícolas y ganaderas:

- **Seguros agrarios (art. 4)**: incremento de las subvenciones a las primas hasta alcanzar el 70 % de su coste.
- **Daños no indemnizados (art. 5):** ayudas extraordinarias para compensar la parte de los daños en producciones aseguradas que no haya sido cubierta por el seguro, sujetas al régimen de minimis.
- **Infraestructuras agrarias (art. 6):** actuaciones de emergencia para recuperar caminos agrícolas de uso público e infraestructuras colectivas de riego.
- **Financiación (art. 7):** ampliación y adaptación de líneas de apoyo vinculadas al ICO, MAPA y SAECA.
- **Fuerza mayor (art. 8):** reconocimiento de los efectos de la DANA como causa justificativa de determinados incumplimientos de obligaciones de los productores primarios, cuando concurran los requisitos previstos.

Para las dos primeras ayudas se exige haber comunicado el siniestro a AGROSEGURO antes de que transcurran cinco días hábiles desde la entrada en vigor de la norma. (arts. 4.1 y 5.2).

Adicionalmente, se establece una ayuda de 9.900 euros por hectárea para determinadas parcelas afectadas por la DANA de octubre y noviembre de 2024 cuya restauración resulte inviable o manifiestamente desproporcionada, con sujeción a los requisitos y límites aplicables (disposición adicional primera).

5. Reconstrucción de infraestructuras y medidas financieras (arts. 9 a 10 y 13 a 17)

Se habilita la contratación de emergencia para reparar infraestructuras hidráulicas, cauces y zonas del dominio público marítimo-terrestre (arts. 9 y 10).

Entre las dotaciones aprobadas figuran 3 millones de euros para la Confederación Hidrográfica del Júcar, 1,5 millones para la del Segura (art. 9) y 70 millones para actuaciones de recuperación y protección del litoral valenciano (art. 10).

También se introducen medidas excepcionales para las entidades locales afectadas, entre ellas la utilización de determinados superávits presupuestarios para financiar inversiones relacionadas con la catástrofe y especialidades en la aplicación de las reglas fiscales y de los planes económico-financieros (arts. 13 a 16).

Se contemplan, asimismo, mecanismos extraordinarios de financiación autonómica y otras medidas organizativas para reforzar la respuesta administrativa a las emergencias (disposiciones adicionales tercera, quinta, sexta y séptima).

6. Destinatarios (arts. 2, 3, 11 y 21 y disposición final segunda)

Las medidas se dirigen principalmente a personas físicas y jurídicas afectadas por los daños de la DANA Adam, especialmente propietarios de inmuebles, empresarios y profesionales, autónomos y pymes de comercio, turismo y hostelería, titulares de explotaciones agrícolas y ganaderas y administraciones territoriales afectadas.

Las nuevas exenciones introducidas en la Ley del IRPF pueden beneficiar también a perceptores de determinadas ayudas por otras catástrofes naturales, siempre que se cumplan sus requisitos específicos (disposición final segunda).

7. Entrada en vigor (disposición final quinta)

El Real Decreto-ley 33/2026, de 10 de noviembre, se publica en el BOE de 11 de noviembre de 2026 y entra en **vigor el 12 de noviembre de 2026**, **sin perjuicio de los efectos retroactivos al 1 de enero de 2025 establecidos para la modificación de la Ley del IRPF (disposición final segunda).**

Al tratarse de un real decreto-ley, queda sujeto a la correspondiente **convalidación parlamentaria**.

BOE
11/11/2026
Núm. 281

MEDIDAS DE APOYO A LAS FAMILIAS

FAMILIAS MONOPARENTALES. Real Decreto-ley 35/2026, de 10 de noviembre, de medidas urgentes para el reconocimiento y protección a las familias monoparentales y otras medidas de apoyo a familias.

Se crea un título oficial de familia monoparental, se equipara a las familias monoparentales con dos hijos a las familias numerosas y se amplía la categoría especial de familia numerosa a las familias con cuatro hijos.

El Gobierno aprueba un nuevo marco estatal de protección de las familias monoparentales, con criterios comunes para su reconocimiento y medidas destinadas a facilitar el acceso a prestaciones, ayudas públicas y beneficios sociales. La norma modifica también la Ley 40/2003, de Protección a las Familias Numerosas, y amplía la cobertura del Fondo de Garantía del Pago de Alimentos.

Aunque el real decreto-ley entra en vigor el 12 de noviembre de 2026, el reconocimiento mediante el nuevo título y las modificaciones relativas a las familias numerosas producirán efectos **desde el 1 de enero de 2027 (disposición final décima)**.

CLAVES PARA EL ASESOR

¿Es nuevo?	**NOVEDAD NORMATIVA**. Se establece por primera vez un título estatal de familia monoparental con validez en todo el territorio nacional (art. 5.1) y se amplían los supuestos y categorías de familias numerosas (disposición final primera, apartados uno y dos). También se modifican las condiciones de acceso al Fondo de Garantía del Pago de Alimentos (art. 8 y disposiciones finales segunda y cuarta).
¿A quién afecta?	A familias monoparentales, familias numerosas, progenitores separados o divorciados, familias con hijos con discapacidad o dependencia y beneficiarios de pensiones alimenticias impagadas arts. 1 y 8 y disposición final primera). También afecta a las Administraciones encargadas de reconocer títulos, prestaciones y beneficios.
Qué hacer	Revisar las unidades familiares que puedan acceder al nuevo título o mejorar su categoría de familia numerosa desde el 1 de enero de 2027 art. 5, disposición final primera y disposición final décima.2). Comprobar los requisitos de convivencia, edad, dependencia económica y renta (arts. 3 y 4), y seguir la adaptación de la normativa autonómica y de los procedimientos de solicitud (disposición final sexta).

Orientación general e informativa. No constituye asesoramiento.

1. Objeto de la norma

El real decreto-ley tiene por finalidad **reforzar la protección social, económica y jurídica** de las familias, especialmente de aquellas que afrontan mayores dificultades económicas o de conciliación (arts. 1, 2 y 6).

Sus principales objetivos son reconocer jurídicamente las familias monoparentales (art. 5), aproximar su protección a la de las familias numerosas (art. 2 y disposición final primera), ampliar los beneficios asociados a estas últimas (disposición final primera) y mejorar la protección frente al impago de pensiones alimenticias (art. 8 y disposiciones finales segunda y cuarta).

2. Principales medidas que regula

A. Reconocimiento de las familias monoparentales

1. Familias que podrán acceder a la protección (art. 1)

Se incluyen, entre otras, las siguientes situaciones:

- Una sola persona progenitora con uno o varios hijos menores bajo su guarda y custodia.
- Personas que ejerzan en exclusiva la tutela de menores o los tengan en acogimiento familiar permanente o guarda con fines de adopción.

- Una sola persona progenitora con descendientes mayores de edad sujetos a curatela representativa o medidas de apoyo análogas.
- Progenitores con guarda y custodia exclusiva sin derecho a percibir anualidades por alimentos.
- Mujeres víctimas de violencia de género que ejerzan las responsabilidades parentales previstas en la norma.
- Familias en las que uno de los progenitores se encuentre temporalmente imposibilitado para ejercer sus responsabilidades parentales durante un período previsible igual o superior a un año, por prisión, ingreso hospitalario u otras circunstancias análogas.

2. Requisitos de los hijos (art. 3)

Para acceder o mantener el reconocimiento, con carácter general, los hijos deberán ser solteros, convivir con la persona progenitora y depender económicamente de ella.

El límite ordinario de edad **es de 21 años, ampliable hasta los 26 años** cuando cursen determinados estudios o en los supuestos previstos de violencia de género. No se aplica límite de edad a hijos con discapacidad igual o superior al 33 % o incapacitados para trabajar.

La dependencia económica se vincula, con carácter general, a ingresos anuales no superiores al 100 % del IPREM, incluidas las pagas extraordinarias, sin perjuicio de las excepciones establecidas.

3. Categorías de familias monoparentales (art. 4)

Categoría	Requisitos
Especial	Dos o más hijos
Especial	Un hijo y renta anual por miembro no superior al 150 % del IPREM
Especial	Un hijo con discapacidad igual o superior al 33 % o incapacidad para trabajar
Especial	Progenitor con discapacidad igual o superior al 33 % o incapacidad para trabajar
General	Restantes familias monoparentales

4. Nuevo título oficial (art. 5)

Se crea el título de familia monoparental, expedido por las comunidades autónomas, con validez en toda España y reconocimiento tanto en formato físico como digital.

El título **podrá coexistir con el de familia numerosa** cuando concurran los requisitos de ambos, aunque los beneficios de la misma clase o naturaleza no podrán acumularse, salvo previsión expresa en contrario.

Los titulares deberán comunicar en un plazo máximo de tres meses las variaciones familiares relevantes que afecten al reconocimiento.

B. Ampliación de la protección a las familias numerosas

La disposición final primera modifica varios artículos de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre.

1. Las familias monoparentales con dos hijos tendrán la consideración de familias numerosas. (disposición final primera, apartado uno, nuevo art. 2.2.c de la Ley 40/2003)

Se incorpora expresamente este supuesto al artículo 2 de la Ley 40/2003, permitiendo acceder al régimen de protección de las familias numerosas.

2. Se amplía la categoría especial de familia numerosa. (disposición final primera, apartado dos, nuevo art. 4 de la Ley 40/2003).

Situación familiar	Nueva clasificación
Cuatro o más hijos	Especial
Tres hijos, al menos dos procedentes de parto, adopción o acogimiento múltiple en los términos legales	Especial

Tres hijos y renta anual por miembro no superior al 150 % del IPREM	Especial
Restantes familias numerosas	General

Cada hijo con discapacidad o incapacidad para trabajar computará como dos para determinar la categoría.

3. Custodia compartida y familias separadas (disposición final primera, apartado uno, nuevo art. 2.2.d de la Ley 40/2003).

Se permite que los hijos sujetos a guarda y custodia compartida puedan computarse por ambos progenitores y figurar en los dos títulos de familia numerosa.

4. Conservación del título (disposición final primera, apartado cuatro, nuevo art. 6 de la Ley 40/2003).

El título de familia numerosa podrá mantenerse aunque disminuya el número de hijos que cumplen los requisitos, mientras al menos uno continúe reuniéndolos. Las familias clasificadas en categoría especial conservarán dicha categoría en las condiciones previstas legalmente.

Los títulos existentes conservarán su vigencia, con las particularidades previstas para las familias que deban reclasificarse (disposición transitoria única).

C. Medidas sociolaborales, educativas y de conciliación (arts. 2, 6 y 7)

El real decreto-ley contempla medidas dirigidas a facilitar la conciliación y mejorar el acceso a recursos públicos de las familias monoparentales.

Entre ellas destacan la posibilidad de incrementar los umbrales de renta para determinadas prestaciones vinculadas al nacimiento y crianza, la protección de su acceso al ingreso mínimo vital, la promoción de programas específicos de inserción laboral y formación y el trato preferente en becas y ayudas al estudio, conforme a su normativa reguladora.

También prevé exenciones y bonificaciones en tasas y precios públicos de transportes, servicios sociales, actividades culturales, deportivas y de ocio.

Debe precisarse que el artículo 7 solo resulta directamente aplicable en el ámbito de la Administración General del Estado (disposición final octava), sin que establezca por sí mismo porcentajes concretos de descuento para todas las administraciones.

D. Protección frente al impago de pensiones alimenticias (art. 8 y disposiciones finales segunda y cuarta)

Se amplía el ámbito de protección del Fondo de Garantía del Pago de Alimentos.

Los anticipos podrán beneficiar tanto a hijos menores como a hijos mayores de edad con discapacidad igual o superior al 65 % o en situación de dependencia reconocida, siempre que concurran los demás requisitos legales.

Asimismo, se modifica el procedimiento de urgencia para facilitar el acceso a los anticipos en situaciones de especial necesidad económica o violencia de género.

En estos supuestos, el plazo máximo de resolución será de dos meses, frente a los tres meses del procedimiento ordinario.

Transcurridos dichos plazos sin resolución notificada, la solicitud podrá entenderse estimada conforme a la nueva regulación.

3. ¿A quién va dirigida?

Las medidas afectan principalmente a familias monoparentales con hijos a cargo, familias numerosas y familias que puedan alcanzar una categoría de protección superior con los nuevos requisitos.

También benefician a hijos acreedores de pensiones alimenticias impagadas, especialmente cuando existen situaciones de discapacidad, dependencia o vulnerabilidad económica.

Las comunidades autónomas deberán adaptar sus procedimientos de reconocimiento y gestión, mientras que las administraciones competentes deberán aplicar las medidas dentro de sus respectivos ámbitos.

4. Entrada en vigor y aplicación

Fecha o plazo	Previsión
12 de noviembre de 2026	Entrada en vigor general del real decreto-ley (disposición final décima.1)
1 de enero de 2027	Efectos del artículo 5 sobre el título de familia monoparental y de la reforma de la Ley 40/2003 (disposición final décima.2)
1 de enero de 2027	Fecha desde la que podrán solicitarse los beneficios y derechos contemplados (disposición final sexta)
12 de mayo de 2027	Finaliza el plazo de seis meses concedido a las comunidades autónomas para adaptar su normativa (disposición final sexta)
12 de noviembre de 2028	Finaliza el plazo de dos años previsto para revisar la normativa de becas y ayudas al estudio (disposición final quinta.1)

La norma tiene rango de ley, aunque, como real decreto-ley, **está sujeta a convalidación** por el Congreso de los Diputados en el plazo constitucional de treinta días.

Comunidad de Madrid
11/11/2026

B.O.C.M. Núm. 270

ORDENACIÓN

TURISMO. LEY 8/2026, de 4 de noviembre, por la que se modifica la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

La Comunidad de Madrid actualiza su normativa turística para adaptarla a la regulación estatal y europea, reforzar los derechos de los usuarios y las obligaciones de las empresas, regular nuevas modalidades de alojamiento y ampliar las facultades de inspección. Asimismo, modifica el régimen de infracciones y sanciones, con multas que pueden alcanzar los 300.000 euros.

CLAVES PARA EL ASESOR

¿Es nuevo?	**NOVEDAD NORMATIVA**. Se modifica la legislación turística autonómica, incorporando expresamente nuevas modalidades de alojamiento, obligaciones de información y garantías, mayores facultades de inspección digital y una actualización del régimen sancionador.
¿A quién afecta?	A hoteles, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, hosterías, campings, agencias de viajes, empresas de intermediación turística y demás prestadores de servicios turísticos que operen en la Comunidad de Madrid.
Qué hacer	Revisar las declaraciones responsables, condiciones de contratación, publicidad digital, seguros y garantías exigibles. Adaptar los procedimientos internos al nuevo régimen de infracciones y sanciones antes de su entrada en vigor.

Orientación general e informativa. No constituye asesoramiento.

1. Objeto de la norma

La Ley 8/2026 modifica la Ley 1/1999, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, con los siguientes objetivos:

- Adaptar la legislación autonómica a la normativa estatal y europea sobre viajes combinados, servicios de viaje vinculados y alojamientos turísticos de corta duración.
- Reforzar la protección de los usuarios y las obligaciones de las empresas turísticas.
- Actualizar las modalidades de alojamiento turístico y los procedimientos administrativos.
- Intensificar el control de las actividades turísticas, especialmente las comercializadas por medios digitales.
- Revisar el régimen sancionador aplicable al sector.

2. Principales novedades

A. Nuevos derechos de los usuarios y obligaciones de las empresas turísticas

Artículos 8, 9 y 12 de la Ley 1/1999.

Se amplían los derechos de los usuarios turísticos, reconociendo expresamente:

- El derecho de acceso y permanencia en establecimientos turísticos sin discriminación.
- El derecho a recibir información transparente y veraz en las contrataciones digitales, incluyendo precios totales y condiciones de cancelación y reembolso.

Las empresas deberán informar, antes de contratar, sobre las características del servicio, precios, accesibilidad y circunstancias relevantes que puedan afectar a su disfrute.

Asimismo, deberán mantener actualizados los seguros y garantías exigibles e informar a los usuarios sobre su existencia y cobertura.

Por su parte, los usuarios deberán respetar las normas de convivencia, las condiciones de reserva y los horarios de salida de los alojamientos.

B. Seguros obligatorios y garantías frente a la insolvencia

Nuevo artículo 12 bis.

Los prestadores de actividades y servicios turísticos **deberán contar con un seguro de responsabilidad civil profesional adecuado u otra garantía equivalente** que cubra los daños que puedan ocasionar en el ejercicio de su actividad.

Las agencias de viajes y empresas que organicen viajes combinados o faciliten servicios de viaje vinculados deberán **constituir garantías individuales o colectivas** frente a la insolvencia y, cuando corresponda, para la repatriación de los viajeros.

Las cuantías y características de estas garantías podrán concretarse reglamentariamente.

C. Libertad de precios y condiciones de acceso

Nuevos artículos 13 bis y 15 bis.

Se reconoce expresamente la libertad de fijación de precios de los servicios turísticos, que deberán estar disponibles para los usuarios y exhibirse de forma visible, incluidos los canales digitales utilizados por las empresas.

En materia de acceso a los establecimientos:

- Se prohíbe cualquier discriminación.
- Los reglamentos de régimen interior tendrán carácter voluntario y deberán estar disponibles para los clientes.
- Podrá denegarse la admisión o permanencia a quienes incumplan los deberes legalmente establecidos, respetando las garantías de no discriminación.
- Deberá informarse de las condiciones de admisión de animales domésticos, respetando el acceso de perros de asistencia conforme a la normativa aplicable.

D. Declaración responsable y registro de establecimientos turísticos

Artículos 21 y 23.

Se actualiza el régimen administrativo para el ejercicio de actividades turísticas:

- El inicio de actividad y las modificaciones relevantes, incluidos los cambios de titularidad, deberán declararse mediante declaración responsable.
- El cese de actividad deberá comunicarse a la Administración.
- La presentación de la declaración responsable, debidamente cumplimentada, habilitará para iniciar la actividad, sin perjuicio de las comprobaciones administrativas y demás requisitos sectoriales.
- La inscripción en el Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos se practicará de oficio.

La falsedad, inexactitud u omisión esencial en la declaración responsable podrá determinar la imposibilidad de continuar la actividad y, en su caso, de iniciar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un máximo de un año.

E. Nuevas modalidades de alojamiento turístico

Artículos 25, 26, 28, 29 bis, 29 ter y 29 quater.

Se actualiza la clasificación legal de los alojamientos turísticos, incorporando expresamente:

- **Hosterías (hostels):** establecimientos de alojamiento temporal con habitaciones de capacidad múltiple dotadas de literas, que podrán disponer también de habitaciones individuales o dobles.
- **Viviendas de uso turístico:** inmuebles amueblados y equipados, comercializados para su cesión íntegra con fines turísticos, a cambio de un precio y sin constituir residencia permanente.
- **Áreas de autocaravanas y cámperes:** espacios acondicionados para la estancia temporal y pernoctación de estos vehículos, con servicios vinculados a su utilización.

También se actualizan las definiciones de pensiones, hostales y campamentos de turismo.

F. Agencias de viajes e intermediación turística

Artículos 31 y 32.

Se actualiza la regulación de la intermediación turística y se establece la siguiente clasificación de las agencias de viajes:

1. Organizadoras.
2. Minoristas.
3. Organizadoras-minoristas.

Se contempla la posibilidad de establecer reglamentariamente otras modalidades de intermediación, si bien estas no podrán ejercer la organización y mediación de viajes combinados en los términos previstos en la norma.

G. Refuerzo de la inspección turística y del control digital

Artículo 50.

Se amplían las funciones de la Inspección de Turismo, incorporando expresamente:

- La vigilancia de la publicidad y comercialización de servicios turísticos a través de páginas web, plataformas digitales y redes sociales.
- La utilización y cruce de información procedente de registros y sistemas públicos para detectar actividades no declaradas.
- La cooperación con entidades locales y otras administraciones para el intercambio de información relevante.

Estas medidas refuerzan los instrumentos administrativos de detección de actividades turísticas irregulares.

H. Nuevo régimen de infracciones y sanciones

Artículos 57, 58, 59 y 61.

Se actualiza la tipificación de las infracciones turísticas, especialmente las relacionadas con las declaraciones responsables, los seguros y garantías, los viajes combinados y la inspección administrativa.

Entre las infracciones muy graves se incluyen la prestación de servicios turísticos sin la declaración responsable exigible, la obstrucción que impida la actuación inspectora, la aportación de documentación falsa y el incumplimiento de las resoluciones que prohíban ejercer la actividad.

Las sanciones económicas quedan establecidas en las siguientes cuantías:

Infracción	Multa
Leve	Hasta 3.000 €
Grave	De 3.001 a 30.000 €
Muy grave	De 30.001 a 300.000 €

La norma establece, además, que la comisión de la infracción no debe resultar económicamente más beneficiosa que el cumplimiento de las obligaciones legales.

I. Plazos de resolución y caducidad

Artículos 22 y 69.

Se establece un plazo máximo de seis meses para resolver y notificar los procedimientos sancionadores, las solicitudes de dispensa en alojamientos turísticos y los procedimientos de declaración de imposibilidad de ejercer la actividad.

En los procedimientos sancionadores, el transcurso de seis meses desde su iniciación sin que se haya dictado resolución determinará su caducidad y el archivo de las actuaciones, manteniéndose la obligación de resolver expresamente y notificar.

3. ¿A quién va dirigida?

La norma afecta principalmente a las empresas y profesionales que desarrollen actividades turísticas en la Comunidad de Madrid, especialmente a establecimientos hoteleros, operadores de viviendas turísticas, empresas de alojamiento, agencias de viajes y prestadores de servicios de intermediación.

También resulta relevante para propietarios de inmuebles destinados a explotación turística y plataformas de comercialización, en la medida en que sus actividades estén sujetas a las obligaciones previstas en la legislación autonómica.

4. Entrada en vigor

Disposición final única.

La Ley 8/2026 entrará en vigor el **10 de febrero de 2027**, a los tres meses de su publicación en el BOCM de 10 de noviembre de 2026.

La disposición adicional única establece, además, que el Consejo de Gobierno deberá presentar ante la Asamblea de Madrid, en el plazo de tres años desde su entrada en vigor, un informe sobre la eficacia de las modificaciones, especialmente en relación con las viviendas de uso turístico, la oferta ilegal y las actuaciones inspectoras.

Comisión Permanente del Congreso de los Diputados

DEROGADO

RDL 28/2026. La Diputación Permanente deroga el real decreto-ley sobre la prórroga de los contratos de alquiler de vivienda habitual.

Fecha: 12/11/2026 Fuente: web del Congreso de los Diputados. Enlace: Nota de la Comisión Permanente

Publicado en el BOE el 13.11.2026

La Diputación Permanente del Congreso ha derogado este jueves el Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual por 34 votos a favor de su convalidación y 35 en contra. El real decreto-ley queda derogado antes de su entrada en vigor, prevista para el 15 de noviembre de 2026.

Recuerda:

Comparativo
Resumen

Comisión Permanente del Congreso de los Diputados

CONVALIDADO

RDL 29/2026. La Diputación Permanente del Congreso convalida el real decreto-ley por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta

Fecha: 12/11/2026 Fuente: web del Congreso de los Diputados. Enlace: Nota de la Comisión Permanente

Publicado en el BOE el 13.11.2026

La Diputación Permanente del Congreso ha convalidado este jueves el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, 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 por 35 votos a favor y 34 en contra.

Recuerda:

Comparativo parte fiscal (arts. 6 a 10, DF 3ª y DF4ª) (materia fiscal)

Comparativo resto (arts. 1 a 5, DT 1ª, DT 2ª, DF 1ª, DF 5ª Y DF 6ª) (materia vivienda)

Comparativo resto - avales y publicidad (art. 11 a 20) (materia parque público y publicidad)

Cuadro Reducciones Vivienda en IRPF

Resumen

CLAVES PARA EL ASESOR

¿Es nuevo?	**NORMA NUEVA.** Está en vigor desde el 8 de octubre de 2026 y queda confirmada con la convalidación. Muchas medidas tienen fechas de efecto propias: 1 de enero de 2026, 1 de diciembre de 2026 y 1 de enero de 2027.
¿A quién afecta?	A particulares que alquilan vivienda. A los operadores de pisos turísticos y de temporada. A los grandes tenedores. A las SOCIMI (sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria) con activos residenciales u hoteleros. A los dueños de viviendas vacías. A los inquilinos con bases imponibles bajas.

¿Qué hacer?	Revisar antes del 1 de diciembre la facturación de los alquileres de menos de 30 noches. Decidir en qué fecha conviene firmar los contratos de alquiler previstos, porque el régimen de reducciones depende de ella. En las SOCIMI, calcular el gravamen sobre el beneficio no distribuido antes de aprobar el reparto del resultado. Comprobar además los recargos del IBI (impuesto sobre bienes inmuebles) que apruebe cada ayuntamiento.

Orientación general e informativa. No constituye asesoramiento.

Resumen de novedades y modificaciones:

Parte vivienda -resumen de medidas más relevantes-:

1. Limitación de determinadas compras especulativas de vivienda (art. 1 RDL 29/2026)

Hasta el **31 de diciembre de 2030**, se limitan determinadas adquisiciones de viviendas por entidades con o sin personalidad jurídica dedicadas a adquirir inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados a precios claramente inferiores a mercado, así como por **personas jurídicas que tengan la condición de gran tenedor** y por las entidades de su grupo o que actúen por su cuenta.

La limitación afecta a adquisiciones a título gratuito o por una contraprestación inferior al **70 % del valor de mercado**, determinado en la fecha del acuerdo vinculante mediante **tasación independiente realizada por una sociedad homologada e inscrita en el Banco de España.**

Se exceptúan, entre otros supuestos, las adquisiciones destinadas a **vivienda habitual a precio asequible o social hasta al menos el 31 de diciembre de 2030**, residencias sociosanitarias, alojamiento de colectivos vulnerables, protección de víctimas de violencia de género y determinadas adquisiciones realizadas por entidades adheridas y cumplidoras del **Código de Buenas Prácticas** previsto en la norma.

Además, cuando determinadas entidades se acojan a esas excepciones y adquieran o se adjudiquen por debajo del 70 % una vivienda habitual de una persona vulnerable sin alternativa habitacional, **quedará suspendido cualquier lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2030.**

2. Suspensión de desahucios de personas vulnerables sin alternativa habitacional (art. 2 RDL 29/2026)

Se establece hasta el **31 de diciembre de 2030** un régimen específico de suspensión de procedimientos y lanzamientos cuando las personas afectadas se encuentren en situación de vulnerabilidad y no dispongan de alternativa habitacional.

Cuando el demandante sea una de las entidades vinculadas a la actividad especulativa definida en la norma, la suspensión tiene un régimen reforzado. Para otros propietarios se establece un sistema de suspensión temporal, revisión periódica y, en determinados casos, **compensación al propietario.** Dentro de la compensación a favor del demandante, se añaden expresamente **las costas procesales,** además de la renta contractual dejada de percibir y los suministros impagados

3. Nueva regulación del alquiler de temporada (art. 3 RDL 29/2026; modifica arts. 2, 3.2, 4.2, 5, 7, 9.4, nuevo 9 bis, 10, 11, 17.8 y 18.1 LAU)

Se exige que el arrendamiento temporal responda a una **causa real y acreditable** que justifique la necesidad temporal de vivienda.

Su duración debe ser superior a **31 días** y, con carácter general, no exceder de **12 meses**. Si se supera ese plazo sin justificación o se encadenan más de dos contratos consecutivos entre las mismas partes sobre la misma vivienda, el arrendamiento pasa a considerarse **de vivienda habitual desde el primer contrato.**

Además, se introduce un límite vinculado al **IRAV** para los incrementos de renta en contratos temporales sucesivos.

4. Regulación expresa del alquiler por habitaciones (art. 3 RDL 29/2026; modifica arts. 2, 5, 7 y 17.9 LAU)

El alquiler parcial de habitaciones o estancias pasa a estar expresamente incluido dentro del arrendamiento habitual o temporal según la necesidad residencial que satisfaga.

La **suma de las rentas de las habitaciones** arrendadas simultáneamente no podrá superar la renta de la vivienda completa. En zonas tensionadas deberán respetarse además los límites legales de renta.

Quedan excluidas las cesiones de habitaciones realizadas por entidades del tercer sector sin ánimo de lucro en programas de acogida o alojamiento de personas vulnerables. La regulación estatal se entiende sin perjuicio de la normativa autonómica aplicable.

5. Refuerzo de los derechos y garantías del arrendatario (art. 3 RDL 29/2026; modifica arts. 17.6 y 17.7, 20, 21 y 25 LAU e introduce art. 21 bis LAU)

Se refuerzan las limitaciones a los gastos repercutibles al arrendatario, se impide trasladarle determinados tributos y gastos de gestión y formalización, y se amplían las garantías en materia de **reparaciones y habitabilidad.**

Asimismo, se fortalece el derecho de adquisición preferente: en ventas conjuntas se mantiene cuando la vivienda sea jurídicamente individualizable y **se elimina la posibilidad de que el arrendatario renuncie contractualmente al tanteo y retracto.**

6. Actualización de la renta limitada por el IRAV (art. 3.Once RDL 29/2026; modifica art. 18.1 LAU)

El IRAV pasa a utilizarse como índice de referencia cuando existe pacto de actualización sin determinar índice concreto y, en todo caso, como **límite máximo de la actualización anual de la renta.**

7. Prohibición de repercutir determinados gastos e impuestos al arrendatario (art. 3.Doce RDL 29/2026; modifica art. 20 LAU)

Los tributos asociados a la vivienda no podrán imponerse al arrendatario salvo que tenga legalmente la condición de obligado tributario.

Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato **no podrán repercutirse directa ni indirectamente al inquilino**. Los servicios adicionales solo podrán cobrarse si han sido solicitados expresamente y previa información de su carácter opcional y de su coste.

8. Nuevas facultades del arrendatario ante reparaciones necesarias (art. 3.Trece y Catorce RDL 29/2026; modifica art. 21 e introduce art. 21 bis LAU)

Cuando existan desperfectos que afecten a la habitabilidad, seguridad o salubridad, el arrendatario podrá requerir al propietario para que actúe.

Si este no responde en **15 días naturales** o se niega injustificadamente, el arrendatario podrá realizar las obras necesarias y **descontar su coste de rentas futuras**.

Para el alquiler temporal se establece un régimen específico todavía más ágil, con un plazo de respuesta del arrendador de **cinco días hábiles.**

9. Documento obligatorio sobre el estado de la vivienda al finalizar el contrato (art. 3.Dieciocho; nuevo art. 36.7 LAU)

Al finalizar el contrato, las partes deben dejar **constancia escrita del estado de la vivienda** mediante un documento firmado.

Si no se firma o no se reflejan desperfectos, se presume, salvo prueba en contrario, que la vivienda fue entregada en adecuado estado de conservación.

10. Derecho del arrendatario a exigir contrato escrito (art. 3.Diecinueve; art. 37 LAU)

A solicitud del arrendatario, pasa a ser **obligatoria la formalización por escrito del contrato**. El incumplimiento no invalida el contrato verbal, pero puede generar responsabilidades administrativas.

11. Ampliación del derecho de tanteo y retracto (art. 3.Quince RDL 29/2026; modifica art. 25 LAU)

La venta conjunta de una vivienda arrendada con otros inmuebles o activos ya no elimina el derecho de adquisición preferente si la vivienda es jurídicamente individualizable.

Debe identificarse el precio imputado a la vivienda mediante **criterios objetivos y verificables**, y se prohíbe expresamente pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

12. Prohibición exigir seguro de impago (art. 3.Diecisiete RDL 29/2026; modifica art. 36.5 LAU)

En ningún caso podrá exigirse al arrendatario la contratación de seguros de impago de renta u otras coberturas análogas.

Además de prohibir el seguro de impago, en los **arrendamientos temporales** la garantía adicional no podrá superar **una mensualidad de renta.**

13. Nuevo régimen sancionador para las plataformas de alquiler de corta duración (art. 3. Veinte RDL 29/2026; modifica título V LAU)

Se establece un régimen sancionador específico para las plataformas en línea de alquiler de corta duración por incumplimientos de sus obligaciones de suministro e intercambio de datos con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, conforme al Reglamento (UE) 2024/1028. Las infracciones se clasifican en **muy graves, graves y leves** y se regulan las correspondientes sanciones y el procedimiento sancionador.

Las multas pueden alcanzar **1 millón de euros para las muy graves, 500.000 € para las graves y 100.000 € para las leves,** con posibles incrementos en los dos primeros casos.

14. Certificación registral de la condición de gran tenedor (art. 4.Uno RDL 29/2026; modifica art. 3.k) Ley 12/2023)

Se refuerza la acreditación de la condición de **gran tenedor mediante certificación registral** y se computan también las unidades susceptibles de uso residencial existentes dentro de una misma finca aunque no haya división horizontal inscrita.

Se mantienen los umbrales generales de más de diez inmuebles urbanos residenciales o más de 1.500 m² de uso residencial, sin contar garajes y trasteros.

En zonas tensionadas, la definición puede particularizarse hasta titulares de **cinco o más inmuebles residenciales**, cuando así lo motive la comunidad autónoma.

15. Contratos anteriores a la Ley de Vivienda: acceso a las nuevas prórrogas (art. 4.Dos RDL 29/2026; modifica DT 4.ª.1 Ley 12/2023)

Los contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley 12/2023 podrán acogerse a las **prórrogas del artículo 10 LAU.**

Sus actualizaciones quedan sujetas a los límites posteriormente establecidos, aunque en los restantes aspectos conservan el régimen jurídico vigente cuando se celebraron.

16. Nuevas exigencias en la ejecución hipotecaria (art. 5.Uno RDL 29/2026; modifica art. 685.2 LEC)

En la demanda de ejecución hipotecaria deberá indicarse si el inmueble constituye la **vivienda habitual del deudor** y si la ejecutante tiene condición de **gran tenedor**.

Cuando declare no serlo deberá acompañar certificación registral sobre las viviendas de su titularidad.

17. Enervación extraordinaria en desahucios de personas vulnerables (art. 5.Dos RDL 29/2026; modifica art. 22 LEC)

Cuando exista vulnerabilidad económica, la Administración competente dispone de **dos meses** para proporcionar alternativa habitacional o pagar/consignar las cantidades debidas.

El pago determina la enervación y continuidad del contrato. Si no existe alternativa ni pago dentro del plazo, la Administración se **subroga en la posición deudora del arrendatario** y no procede el lanzamiento mientras subsista la vulnerabilidad.

Se debe pagar o consignar **la totalidad de las cantidades reclamadas y las devengadas hasta ese momento, así como las costas procesales a favor del demandante**. Además, el retraso de la Administración genera los intereses correspondientes.

18. Línea TU CASA (art. 19 RDL 29/2026)

Se crea una financiación complementaria para adquirir la **primera vivienda habitual**, sin límite de edad.

El préstamo será por el menor importe entre el **20 % del valor de la vivienda y 50.000 euros**, con interés del **0 %** y sin comisiones.

El plazo de devolución será de **hasta 10 años**, con una carencia vinculada a la duración de la hipoteca, con un máximo de **30 años**. La vivienda quedará sujeta permanentemente a un **precio máximo de transmisión**.

19. Publicidad en los arrendamientos (art. 20 RDL 29/2026)

Toda oferta o publicidad de arrendamiento deberá incluir, al menos:

a) El índice de referencia del precio del alquiler de vivienda previsto en la legislación vigente siempre que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado.

b) En los ámbitos sujetos a limitación legal de la renta de vivienda habitual, la oferta o publicidad consignará, según proceda, el límite de renta aplicable y la referencia a la normativa y parámetros que determinen dicho límite.
c) El número, código o título identificativo de la unidad arrendada, cuando proceda.
d) La condición de gran tenedor del arrendador, cuando proceda.

20. Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa (art. 21 RDL 29/2026; modifica Ley 6/2023 e introduce nuevo Título XI y art. 309 bis)

Se crea el marco jurídico de la **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa**, regulando proveedores, activos elegibles, movilizaciones, requisitos de inversión, IIC elegibles y régimen sancionador.

21. Mantenimiento de las prórrogas solicitadas al amparo del RDL 8/2026 (DT 1.ª RDL 29/2026)

Las solicitudes ya formuladas mantienen su validez sin necesidad de reiterarlas. Las nuevas prórrogas posteriores deberán ajustarse al régimen establecido por el RDL 29/2026.

22. Aplicación a ejecuciones y lanzamientos ya iniciados (DT 2.ª RDL 29/2026; afecta a procedimientos del art. 441.5 LEC)

Las nuevas medidas de suspensión y enervación extraordinaria se extienden a procedimientos que ya estén en curso, siempre que **no se haya practicado el lanzamiento**.

23. Mayor protección del prestatario en la cesión de créditos hipotecarios (DF 1.ª RDL 29/2026; introduce art. 25 bis Ley 5/2019)

El prestatario conserva frente al nuevo acreedor las mismas excepciones y defensas que tenía frente al originario.
Se mantienen los derechos derivados de códigos de buenas prácticas, se limita la cesión de determinados préstamos de deudores protegidos y, en ciertos casos, el cedente deberá **readquirir el préstamo cedido.**

24. Prórroga extraordinaria de hasta dos años (DF 5.ª RDL 29/2026; afecta a contratos sujetos a arts. 9 y 10 LAU y art. 1566 CC)

Los contratos vigentes en los que finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 LAU **antes del 31 de diciembre de 2028**, el período de prórroga tácita de los artículos 10.1 y 10.2 LAU o, en su caso, el período de tácita reconducción del artículo 1566 CC, podrán prorrogarse, a solicitud del arrendatario, por anualidades **hasta un máximo de dos años adicionales**, siempre que se encuentre al corriente de pago y lo haya estado mensualmente durante los ocho meses anteriores.
No se aplicará esta prórroga cuando las partes acuerden renovar el contrato o celebrar uno nuevo con una renta inferior en al menos un 5 % a la vigente.

25. Limitación extraordinaria de las actualizaciones de renta (DF 6.ª RDL 29/2026; afecta a contratos sujetos a la LAU)

Hasta el **31 de diciembre de 2027**, si la renta supera el límite máximo resultante del sistema de índices de referencia, **no podrá actualizarse al alza.**
En los restantes casos se aplicará el incremento pactado y, en ausencia de nuevo acuerdo, el incremento no podrá superar el **2 %.**

Parte que hace referencia al parque público -resumen de medidas más relevantes-:

1. Protección permanente del precio de las viviendas de CASA 47 (art. 11 RDL 29/2026; modifica DA 20.ª Ley 33/2003)

El precio de venta de viviendas de CASA 47, o promovidas sobre solares residenciales enajenados por esta entidad, no podrá superar el módulo más alto de vivienda protegida vigente en la comunidad autónoma. La limitación se extiende a **las sucesivas transmisiones** y debe constar en escritura y Registro.

2. Cesión de inmuebles públicos a CASA 47 (art. 12 RDL 29/2026)

Se regula la aportación masiva a CASA 47 de inmuebles del Patrimonio del Estado y de la Seguridad Social destinados a política de vivienda asequible, incluyendo activos procedentes de INVIED, ADIF y GIESE. Para determinados inmuebles de MUFACE y Patrimonio Nacional, CASA 47 podrá gestionarlos manteniéndose la titularidad de origen.

3. Fondo de Vivienda de Impacto Social **(art. 13 RDL 29/2026)**

Se crea un fondo sin personalidad jurídica, de duración indefinida y adscrito al Ministerio de Vivienda, para financiar proyectos innovadores con impacto social positivo y atraer inversión privada.
La dotación inicial es de **400 millones de euros.**

4. Nueva definición de vivienda asequible **(art. 14 RDL 29/2026)**

Se considera vivienda asequible aquella cuyo precio de venta o alquiler, incluidos los gastos asociados, no supere el **30 % de la renta mediana de la unidad de convivencia habitual del municipio**.
En alquiler, los gastos de anejos no pueden utilizarse para elevar ese precio máximo.

5. Hipoteca mobiliaria sobre construcción industrializada **(art. 15 RDL 29/2026; modifica art. 12 Ley de Hipoteca Mobiliaria)**

Los componentes industrializados destinados a construcción pasan a poder ser objeto de hipoteca mobiliaria, facilitando su financiación.

6. Avales ICO para vivienda social y asequible **(art. 16 RDL 29/2026; modifica art. 86 e introduce art. 86 bis RDL 8/2023)**

Se crea una línea de avales de hasta **2.000 millones de euros,** con convenios de hasta 35 años, para financiar a promotores públicos y privados destinados a incrementar o mejorar el parque de alquiler social o asequible.

7. Avales para construcción industrializada **(arts. 17 y 18 RDL 29/2026)**

Se establece una línea de avales de hasta **280 millones de euros** para pymes fabricantes o promotores que desarrollen proyectos con alto grado de industrialización, con posibilidad de otorgamiento hasta **2040**. También se regula el régimen de cobranza y recuperación de estas operaciones.

Parte fiscal:

IRPF

1. Se amplía a 2026 el régimen del 1,1 % en la imputación de rentas inmobiliarias **(art. 6.Primero RDL 29/2026 que modifica DA 55.ª LIRPF)**

Con efectos desde **1 de enero de 2026**, se extiende al ejercicio 2026 la aplicación del porcentaje de imputación de rentas inmobiliarias del **1,1 %** para inmuebles situados en municipios cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante valoración colectiva general y hayan entrado en vigor desde el 1 de enero de 2012.

2. Profunda reforma de las reducciones por arrendamiento de vivienda **(art. 6.Segundo.Dos RDL 29/2026; art. 23.2 LIRPF)**

Se sustituye el esquema actual de reducciones sobre el rendimiento neto positivo del alquiler por un sistema mucho más vinculado a la **evolución de la renta, la edad del arrendatario, la situación de la vivienda y la condición de gran tenedor.**

Con las nuevas reducciones **convivirán 3 sistemas diferentes** de reducciones en función de la fecha del contrato.

Para **contratos firmados a partir de 1 de diciembre de 2026**:

1. **Arrendador no sea gran tenedor:**
   - Si la nueva renta **se reduce en más de un 5 %:**

- la reducción fiscal será del **100 %** cuando se formalice un **nuevo contrato con el mismo arrendatario tras finalizar el plazo mínimo o las prórrogas** de los artículos 9 y 10 LAU, o cuando se alquile **a otro arrendatario** por debajo del límite máximo del sistema de índices de referencia.
- Será del **95 %** si la vivienda está en zona tensionada y el arrendatario tiene entre 18 y 35 años.
- Del **90 %** si está en zona tensionada.
- Del **85 %** si el arrendatario tiene entre 18 y 35 años.
- Del **70 %** en los restantes supuestos en que la renta inicial se haya reducido en más de un 5 %.

- Si la nueva renta **no supera la última renta del contrato anterior**, la reducción será del **50 %.**
- Si la renta aumenta, la reducción disminuye progresivamente:
  - incremento ≤ 5 %: **40 %;**
  - incremento > 5 % y ≤ 10 %: **30 %;**
  - incremento > 10 % y ≤ 15 %: **25 %;**
  - incremento > 15 % y ≤ 20 %: **20 %;**
  - Incremento > 20 %: **15 %.**

- Cuando se trate de una vivienda que se alquila **por primera vez**, también se establecen reducciones reforzadas:
  - que pueden alcanzar el **100 %** cuando la renta inicial sea inferior al límite máximo del sistema estatal de índices de referencia.
  - **95%** la vivienda esté en zona tensionada y el arrendatario tenga una edad comprendida entre los 18 y 35 años
    - **90%** la vivienda esté en zona tensionada
    - **85%** cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre los 18 y 35 años
    - **50%** cuando la renta sea igual o superior al precio del sistema de índices de precios de referencia

2. Resto de supuestos (gran tenedor o no gran tenedor):

- En un **70%** cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos que destine al alquiler social
- En un **60%** cuando la vivienda hubiera sido objeto de rehabilitación en los dos años anteriores

Para **contratos firmados hasta el 1 de diciembre de 2026**:

La **disposición transitoria trigésima octava de la LIRPF** determina qué régimen de reducciones resulta aplicable en función de la **fecha de celebración del contrato**:

- a los contratos celebrados **antes de la entrada en vigor de la Ley 12/2023**, se les seguirá aplicando el artículo 23.2 LIRPF en su redacción vigente a **31 de diciembre de 2021 (60%)**;
- a los contratos celebrados **desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023 hasta el 1 de diciembre de 2026**, se les aplicará el artículo 23.2 LIRPF en su redacción vigente a **31 de diciembre de 2025 (90%, 70%, 60% y 50%)**;

3. Nueva reducción del 80 % durante determinadas prórrogas tácitas (art. 6.Segundo.Dos RDL 29/2026; art. 23.2 LIRPF)

Durante las prórrogas tácitas del contrato previstas en el artículo 10.1 LAU, la reducción será del **80 %** cuando la renta no exceda del límite máximo del sistema estatal de referencia y el arrendador **no tenga la condición de gran tenedor.**

Si concurren varias reducciones, se aplica la de **mayor cuantía.**

Esta reducción será aplicable, con independencia de la fecha de celebración del contrato, **siempre que el plazo mínimo de cinco años del artículo 9 LAU se produzca con posterioridad al 1 de diciembre de 2026.**

4. Nueva deducción estatal por alquiler de vivienda habitual (art. 6. Segundo.Cuatro RDL 29/2026; art. 68.6 LIRPF)

Se crea una nueva deducción estatal para inquilinos.

Los contribuyentes con una **base imponible inferior a 33.007,20 euros** podrán deducirse el **10 % de las cantidades satisfechas por el alquiler de su vivienda habitual.**

La base máxima será:

- **11.630 euros** si la base imponible no supera 23.007,20 euros;
- entre 23.007,20 y 33.007,20 euros, la base máxima se reduce progresivamente.

Además, durante al menos la mitad del periodo impositivo ni el contribuyente ni los miembros de su unidad familiar podrán ser propietarios o titulares de determinados derechos sobre otra vivienda situada a menos de **50 kilómetros**, salvo determinadas excepciones.

La nueva deducción es incompatible, respecto de la misma vivienda y período impositivo, con el régimen transitorio de la antigua deducción por alquiler aplicable a determinados contratos anteriores a 2015.

5. Nueva Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa (art. 6. Segundo.Cinco RDL 29/2026; art. 95 ter LIRPF)

Se crea un nuevo régimen fiscal para la **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa**.

Entre sus principales características:

- un único titular;
- solo puede mantenerse una cuenta por contribuyente;
- aportaciones exclusivamente dinerarias;
- solo pueden incluirse determinados activos elegibles;
- las aportaciones pendientes de recuperación no pueden superar **150.000 euros.**

Mientras los activos permanezcan dentro de la cuenta, las ganancias y pérdidas derivadas de sus transmisiones o reembolsos **no se integran inmediatamente en la base imponible**; la tributación se difiere hasta que se produzcan disposiciones totales o parciales.

Además, las ganancias atribuibles a aportaciones que hayan permanecido más de **cinco años** disfrutan de una importante exclusión de gravamen:

- **100 % de la ganancia hasta un máximo acumulado de 10.000 euros por contribuyente;**
- **20 % de la ganancia restante**.

6. Nueva exención por transmisión de vivienda para fomentar la oferta de vivienda (art. 6. Segundo.Once RDL 29/2026; DA 65.ª LIRPF)

Se introduce una **nueva exención en el IRPF para las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión onerosa de viviendas a determinadas entidades del sector público destinadas a la promoción** y gestión de vivienda social y asequible.

La medida se aplica a las transmisiones realizadas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 29/2026 **hasta el 31 de diciembre de 2027**, siempre que el adquirente sea un ente público territorial, organismo público o empresa o sociedad mercantil perteneciente al sector público cuya finalidad sea la promoción y gestión de vivienda social y asequible, y que el valor total de transmisión **sea inferior a 800.000 euros**.

La exención sobre la ganancia patrimonial será:

- del **100 %**, cuando el valor de transmisión sea igual o inferior a 200.000 euros;
- si el valor de transmisión supera los 200.000 euros pero es inferior a 800.000 euros, la exención será parcial y decreciente, conforme al porcentaje resultante de dividir la diferencia entre 800.000 euros y el valor de transmisión entre 600.000 euros.

En caso de cotitularidad, el porcentaje correspondiente se aplica a la ganancia obtenida por cada copropietario.

Además, sobre la parte de la ganancia que no resulte exenta **podrá aplicarse la exención por reinversión en una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión**, siempre que la parte correspondiente del valor de transmisión se reinvierta, con carácter general, en el plazo de seis meses. Esta posibilidad de reinversión solo se aplica a transmisiones efectuadas una vez transcurridos 30 días hábiles desde la entrada en vigor del RDL 29/2026.

Un requisito primordial es que la vivienda transmitida **haya permanecido desocupada** de forma continuada y sin causa justificada durante los dos años inmediatamente anteriores a la transmisión. La desocupación podrá acreditarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluidos los datos del padrón municipal y los consumos de suministros.

La cantidad máxima total que podrá reinvertirse en la Cuenta Financia Europa Reinversión será de 800.000 euros. El incumplimiento de los requisitos determina la pérdida de la exención y la obligación de regularizar mediante autoliquidación complementaria e intereses de demora.

7. Nuevo régimen de reinversión asociado a las cuentas Financia Europa (art. 6. Segundo.Doce RDL 29/2026; nueva disposición adicional 66ª LIRPF)

Se crea asimismo la **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión**, vinculada a determinados supuestos de reinversión.

El importe acumulado de las aportaciones podrá alcanzar **800.000 euros** y las cantidades deberán mantenerse, con carácter general, durante cinco años para conservar el régimen fiscal previsto. La norma establece reglas especiales de regularización si se dispone anticipadamente de las cantidades.

8. Ajustes en los Planes de Ahorro a Largo Plazo (art. 6. Segundo. Uno y Siete RDL 29/2026; DA 26.ª LIRPF y art. 7.ñ) LIRPF)

Los Planes de Ahorro a Largo Plazo se adaptan para incorporar los nuevos **Seguros Individuales de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa.**

Se modifican asimismo las reglas sobre movilización de estos productos entre entidades y las consecuencias tributarias de las disposiciones anticipadas.

9. Determinadas ayudas a la rehabilitación y vivienda continúan sin integrarse en la base imponible (art. 6. Segundo.Seis RDL 29/2026; DA 5.ª LIRPF)

Se amplía la relación de ayudas públicas que no deben integrarse en la base imponible del IRPF, incorporándose, entre otras, determinadas ayudas concedidas en el marco del **Plan Estatal de Vivienda 2026-2030**, especialmente las vinculadas con rehabilitación edificatoria, accesibilidad y renovación urbana y rural.

10. Rendimiento en caso de parentesco (art. 6. Tercero. Uno RDL 29/2026; art. 24 LIRPF)

Con efectos desde el 1 de enero de 2027, se modifica el rendimiento mínimo aplicable cuando el inmueble se arrienda o cede al cónyuge o a parientes, incluidos los afines, hasta el tercer grado.

El **rendimiento neto no podrá ser inferior al resultado de aplicar al valor catastral del inmueble un nuevo porcentaje medio efectivo**, calculado a partir de las reglas de imputación de rentas inmobiliarias del artículo 85 LIRPF.

Si el inmueble carece de valor catastral o este no ha sido notificado, el porcentaje se aplicará sobre el 50 % del mayor entre el valor comprobado por la Administración y el precio o valor de adquisición.

11. Imputación de rentas inmobiliarias (art. 6. Tercero. Dos RDL 29/2026; art. 85.1 LIRPF)

Con efectos desde el 1 de enero de 2027, se sustituye el sistema actual, basado con carácter general en porcentajes del **2 % o 1,1 % sobre el valor catastral de cada inmueble**, por una **escala progresiva por tramos**, aplicada en función de la suma de los valores catastrales de los inmuebles sujetos a imputación:

Suma de valores catastrales	Tipo
Hasta 100.000 €	**1,1 %**

Suma de valores catastrales	Tipo
De 100.000 a 500.000 €	**1,5 %**
De 500.000 a 1.000.000 €	**2 %**
Más de 1.000.000 €	**3 %**

Si el inmueble carece de valor catastral o este no ha sido notificado, se computará el **50 % del mayor** entre el valor comprobado por la Administración y el precio o valor de adquisición.

Es una modificación importante porque introduce por primera vez una **progresividad en la imputación de rentas inmobiliarias en función del valor acumulado de los inmuebles.**

IVA

1. Los alquileres de corta duración dejan de estar exentos de IVA (art. 7.Uno RDL 29/2026; art. 20.Uno.23.º.e') LIVA)

Con efectos desde el **1 de diciembre de 2026**, se excluyen de la exención del IVA los arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas cuando:

- el arrendador preste servicios propios de la industria hotelera; o
- el alquiler a un mismo arrendatario **no supere 30 noches**.

Como excepción, seguirán exentos los alquileres de duración inferior a 30 noches cuando se produzcan en la vivienda en la que el propio arrendador tenga su **residencia habitual**.

Es una de las modificaciones fiscales más importantes de la norma, porque incorpora de forma expresa al IVA buena parte del alquiler turístico y de corta duración.

2. Los alquileres de corta duración sujetos a IVA tributarán al 10 % (art. 7.Dos; art. 91.Uno.2.2.º LIVA)

Con efectos desde el **1 de diciembre de 2026,** estos arrendamientos pasan a incluirse entre los servicios sujetos al **tipo reducido del 10 %,** junto con los servicios de hostelería.

3. Se amplía el IVA reducido del 10 % a obras en viviendas destinadas al alquiler habitual (art. 7.Tres; art. 91.Uno.2.10.º LIVA)

Con efectos desde el **1 de diciembre de 2026,** el tipo reducido del **10 %** aplicable a determinadas obras de renovación y reparación deja de limitarse a viviendas utilizadas directamente por una persona física o por comunidades de propietarios.

También podrá aplicarse a viviendas **destinadas al arrendamiento como vivienda habitual**, cualquiera que sea la condición del arrendador.

Además, se exige que el pago de las obras se realice por medios bancarios: tarjeta, transferencia, cheque nominativo o ingreso en cuenta.

4. Se amplía el IVA superreducido del 4 % a determinadas viviendas protegidas (art. 7.Cuatro; art. 91.Dos.1.6.º LIVA)

El tipo del **4 %** se amplía expresamente a las viviendas protegidas sujetas a **calificación permanente o indefinida**, cuando sean entregadas por sus promotores.

IBI

1. Nuevo régimen de recargos del IBI para viviendas vacías (art. 8 RDL 29/2026; art. 72.4 bis TRLRHL)

Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley, el recargo por viviendas desocupadas de forma permanente (más de dos años sin causa justificada) se regula de forma distinta según la zona:

- Fuera de zonas tensionadas se mantiene el régimen anterior. El recargo solo se aplica a titulares de cuatro o más inmuebles residenciales y puede llegar al 50 % de la cuota líquida, o al 100 % si la desocupación supera tres años. Se admiten hasta 50 puntos más si el titular tiene dos o más viviendas vacías en el mismo municipio.

- En zonas tensionadas desaparece el requisito de los cuatro inmuebles. El recargo puede llegar al 50 % para cualquier vivienda vacía y al 100 % para titulares de cuatro o más. Estos últimos pueden sufrir hasta 50 puntos más si la desocupación supera tres años.

2. Nuevo recargo de IBI para viviendas de uso turístico en zonas tensionadas (art. 8 RDL 29/2026; art. 72.4 ter TRLRHL)

Se permite a los ayuntamientos establecer un recargo específico sobre el IBI de los alojamientos de uso turístico situados en zonas de mercado residencial tensionado.

El recargo puede alcanzar, con carácter general, el 50 % de la cuota líquida, pudiendo elevarse en determinados supuestos previstos por la propia norma.

SOCIMI

1. Nuevo gravamen especial del 25 % sobre beneficios no distribuidos procedentes del alquiler residencial (art. 9 RDL 29/2026; art. 9.4 Ley SOCIMI)

Se refuerza la tributación de las SOCIMI mediante un **gravamen especial del 25 %** sobre determinados beneficios obtenidos en el ejercicio y no distribuidos cuando procedan del:

- arrendamiento de viviendas;
- cesión de uso de inmuebles residenciales;
- alojamiento u hospedaje;
- alquiler turístico o de corta duración.

El gravamen se devenga con el acuerdo de aplicación del resultado y debe autoliquidarse en los dos meses siguientes.

2. Incentivos a las SOCIMI que destinen vivienda a alquiler asequible (art. 9 RDL 29/2026; art. 9.5 Ley SOCIMI)

El gravamen especial del 25 % podrá reducirse:

- en un **50 %,** si más del 80 % del parque de viviendas arrendadas está destinado a alquiler a precio asequible;
- en un **100 %,** si además los beneficios no distribuidos se reinvierten, en el plazo de tres años, en viviendas destinadas al alquiler a precio asequible.

Se define a estos efectos el concepto de vivienda asequible y se establecen reglas específicas para grupos consolidados y para el cómputo del parque de viviendas situado en España.

3. Régimen transitorio SOCIMI para 2026 y 2027 (art. 9 RDL 29/2026; nueva DT 4ª Ley SOCIMI)

La exigencia del 80 % se introduce progresivamente:

- para determinados periodos iniciados en **2026,** bastará superar el **60 %** de vivienda en alquiler asequible;
- en **2027**, deberá superarse el **70 %;**
- posteriormente operará el porcentaje ordinario del **80 %.**

Plusvalía municipal

1. Nuevos coeficientes máximos del IIVTNU (art. 10 RDL 29/2026)

Con efectos desde el **1 de diciembre de 2026**, se modifican los **coeficientes máximos aplicables al valor del terreno** para calcular la base imponible de la plusvalía municipal mediante el método objetivo.

La reforma actualiza los coeficientes para todos los periodos de generación, desde menos de un año hasta 20 años o más.

Modificaciones reglamentarias

1. Se amplía el concepto de vivienda habitual para mayores de 65 años y personas dependientes (DF 3.ª; art. 41 bis RIRPF)

A efectos de determinadas exenciones por transmisión de vivienda habitual, para mayores de 65 años y personas en situación de dependencia severa o gran dependencia se mantiene la consideración de vivienda habitual aunque se hayan trasladado a un **centro especializado** o al domicilio de un familiar hasta el **tercer grado,** por razón de edad o dependencia.

Además, en situaciones de separación, divorcio o nulidad, el cónyuge que tuvo que abandonar la vivienda podrá seguir cumpliendo el requisito de vivienda habitual cuando esta continúe siendo la vivienda habitual del otro cónyuge.

2. Adaptación reglamentaria de los Planes de Ahorro a Largo Plazo (DF 3.ª RDL 29/2026)

Se modifican diversas normas reglamentarias sobre retenciones, pagos a cuenta y movilización de los Planes de Ahorro a Largo Plazo para incorporar los nuevos productos **Financia Europa.**

3. Nueva obligación informativa sobre las Cuentas Financia Europa (DF 4.ª; art. 39 quater RGAT)

Las entidades proveedoras deberán presentar una **declaración informativa anual** sobre estas cuentas.

La información será muy detallada: identificación del titular y de la cuenta, aportaciones, disposiciones, valor liquidativo, ganancias y pérdidas, activos existentes, operaciones realizadas y datos específicos de las cuentas de reinversión.

Entrada en vigor:

Entrada en vigor.

1. Este real decreto-ley entrará en vigor el **día siguiente al de su publicación** en el «Boletín Oficial del Estado» (esto es el **8 de octubre de 2026**), **salvo que alguna de sus disposiciones establezca otra cosa**.

NOTA. Los reales decretos-leyes mantienen su eficacia pese a la disolución de las Cortes

La disolución de las Cortes Generales no impide al Gobierno aprobar reales decretos-leyes, que despliegan sus efectos **desde su entrada en vigor**, sin necesidad de esperar a su convalidación.

Conforme a los artículos 78.2 y 86.2 de la Constitución, corresponde a la **Diputación Permanente del Congreso** convalidarlos o derogarlos en el plazo de treinta días desde su promulgación al estar las Cortes disueltas.

En caso de derogación, quedan sin efecto hacia el futuro, **sin perjuicio, con carácter general, de los efectos jurídicos producidos durante su vigencia.**

Resolución de la DGSJFP

POSIBLE CONFUSIÓN CON ANAGRAMA DE OTRA ENTIDAD

DENOMINACIÓN SOCIAL. La DGSJFP permite utilizar en la denominación de una sociedad mercantil unas siglas coincidentes con las de un organismo público cuando no inducen a confusión sobre la naturaleza de la entidad

La Dirección General considera que la coincidencia de unas siglas con las utilizadas por un organismo público no impide su incorporación a una denominación social, siempre que esta, valorada en su conjunto, permita identificar suficientemente a la sociedad y no induzca a confusión sobre su naturaleza jurídica.

Fecha: 21/07/2026 Fuente: web del BOE de 05/11/2026 Enlace: Resolución de la DGRN de 21/07/2026

SÍNTESIS: La DGSJFP admite que una sociedad utilice en su denominación siglas coincidentes con las de un organismo público si no inducen a confusión sobre su naturaleza jurídica

La DGSJFP, en su Resolución de 21 de julio de 2026, estima el recurso contra la denegación de la denominación «Cecopi Suministros Industriales, S.L.», **inicialmente rechazada por coincidir las siglas «Cecopi» con las utilizadas por un organismo público de coordinación de emergencias**. La Dirección General considera que **dicha coincidencia no justifica por sí sola la denegación, puesto que el acrónimo no identifica genéricamente una clase de persona jurídica y los restantes términos de la denominación permiten individualizar suficientemente a la sociedad**. En consecuencia, concluye que no existe riesgo de confusión sobre su naturaleza jurídica, conforme al artículo 406 del Reglamento del Registro Mercantil.

CLAVES PARA EL ASESOR

¿Es nuevo?	**APLICA DOCTRINA A UN SUPUESTO NUEVO.** La DGSJFP ya rechazaba en el nombre de una sociedad palabras que indican otro tipo de entidad, como «fundación» o «universidad». Ahora distingue un caso distinto: las siglas de un organismo público no bastan, por sí solas, para denegar el nombre.
¿A quién afecta?	A quien pide al Registro Mercantil Central un nombre de sociedad con siglas que también usa un organismo público.
Qué hacer	Valorar el nombre en su conjunto antes de pedir el certificado de que no existe otro igual. Si el registro lo deniega solo por las siglas, tener en cuenta esta resolución al recurrir.

Orientación general e informativa. No constituye asesoramiento.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- Una sociedad **constituida en 1999 bajo la denominación «Cecopi Bugaderia Industrial, S.L.» solicitó al Registro Mercantil Central la reserva de la denominación «Cecopi Suministros Industriales, S.L.».**
- El registrador mercantil denegó la solicitud al considerar que la utilización del término «Cecopi» podía inducir a confusión sobre la naturaleza de la sociedad, ya que dichas siglas también se utilizan para identificar un órgano público de coordinación de emergencias.
- En particular, el registrador entendió que la denominación solicitada podía hacer pensar que la sociedad era un organismo estatal o autonómico, o una entidad dependiente de estos, dedicada a la gestión de emergencias o al suministro de materiales para dichas actuaciones.
- La denegación se fundamentó en el artículo 406 del Reglamento del Registro Mercantil (RRM), que prohíbe incluir en las denominaciones sociales términos o expresiones que induzcan a error o confusión sobre la identidad, clase o naturaleza de una sociedad.
- La empresa recurrió la calificación alegando, fundamentalmente, que:
  - **Utilizaba el término «Cecopi» desde su constitución en 1999**, sin que durante más de veinticinco años hubiera generado confusión con organismos públicos.

- La denominación solicitada incluía las expresiones «Suministros Industriales» y «Sociedad Limitada», que permitían identificar claramente su naturaleza mercantil.
- El propio Registro Mercantil Central había concedido esa misma denominación en mayo de 2025, aunque la reserva había caducado sin llegar a utilizarse.
- No existía una denominación social preexistente idéntica o sustancialmente idéntica, ni se había acreditado que las siglas estuvieran legalmente reservadas a un organismo público.

RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP

- La Dirección General **estima el recurso y revoca la calificación negativa del registrador mercantil**, al considerar que la denominación «Cecopi Suministros Industriales, S.L.» **no induce a error o confusión sobre la naturaleza de la sociedad.**
- El Centro Directivo reconoce que «Cecopi» es el acrónimo de Centro de Coordinación Operativa Integrado, utilizado en el ámbito de la protección civil y la gestión de emergencias.
- Sin embargo, **concluye que esa circunstancia no impide por sí sola que una sociedad mercantil utilice dichas siglas en su denominación.**
- El elemento determinante es que el acrónimo no identifica genéricamente una clase o naturaleza de persona jurídica y que la denominación completa permite distinguir suficientemente a la sociedad.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA RESOLUCIÓN

A. Libertad de elección de la denominación social y sus límites

- La Dirección General recuerda que la denominación constituye un atributo de la personalidad jurídica de las sociedades y permite su identificación individualizada en el tráfico mercantil.
- Conforme al artículo 7 de la Ley de Sociedades de Capital y a los artículos 402 y 406 del RRM, rige el principio de libertad de elección de denominación social, sujeto a determinadas limitaciones.
- En particular, la denominación debe ser única y diferenciadora, no puede coincidir con la de una sociedad preexistente ni inducir a error sobre la identidad, clase, naturaleza o actividad de la entidad.

B. Diferencia entre las siglas de un organismo público y los términos que identifican categorías jurídicas específicas

- La Dirección General distingue el supuesto analizado de otros precedentes en los que se había rechazado la utilización de expresiones como «fundación», «cooperativa», «asociación», «universidad», «instituto universitario» o «club de fútbol».
- En estos casos, las expresiones utilizadas identificaban categorías de entidades sometidas a un régimen jurídico específico y su incorporación a la denominación de una sociedad de capital podía generar confusión sobre su verdadera naturaleza.
- Por el contrario, el acrónimo «Cecopi» no designa genéricamente un determinado tipo de persona jurídica, aunque también sea utilizado para identificar un órgano de coordinación de emergencias.
- Por tanto, su inclusión en una denominación mercantil no determina automáticamente que esta resulte engañosa.

C. La denominación debe valorarse en su conjunto

- La Dirección General considera igualmente relevante que las siglas «Cecopi» aparezcan acompañadas de los términos «Suministros Industriales».
- Estos elementos permiten individualizar suficientemente la denominación solicitada y apreciar su carácter distintivo respecto de otras entidades.
- En consecuencia, la coincidencia de unas siglas con las utilizadas por un organismo público no basta para justificar la denegación registral cuando la denominación completa permite identificar con claridad a una sociedad de capital.

D. Aplicación del artículo 406 del Reglamento del Registro Mercantil

- El Centro Directivo concluye que no concurre la prohibición establecida en el artículo 406 del RRM, puesto que la denominación solicitada no induce a error sobre la clase o naturaleza jurídica de la sociedad.
- La resolución considera que las siglas utilizadas, valoradas conjuntamente con los demás elementos de la denominación, permiten afirmar su individualidad y exclusividad.

Resolución de la DGSJFP

VÁLIDA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

INSCRIPCIÓN LIQUIDADOR. La DGSJFP confirma que no puede inscribirse el nombramiento de un liquidador acordado en una junta a la que no asistió el socio único de la sociedad.

La DGSJFP confirma la negativa a inscribir el nombramiento de un liquidador acordado en una junta general en la que participó una sociedad que no era socia directa de la entidad cuyos acuerdos pretendían inscribirse, sino accionista mayoritaria de su socio único. El Centro Directivo recuerda que, aunque corresponde al presidente de la junta declarar su válida constitución y proclamar el resultado de las votaciones, estas manifestaciones no vinculan de forma absoluta al registrador mercantil cuando resultan contradichas por el acta notarial y la documentación aportada.

Fecha: 22/10/2026 Fuente: web del BOE del 22/10/2026 Enlace: Resolución de la DGRN 08/07/2026

SÍNTESIS: La participación indirecta en una sociedad no legitima para asistir y votar en su junta general
La DGSJFP confirma la negativa a inscribir el nombramiento de un liquidador acordado en una junta general **a la que asistió una sociedad que no era socia directa de la entidad, sino accionista mayoritaria de su socio único.** El Centro Directivo recuerda que, aunque corresponde al presidente declarar válidamente constituida la junta y proclamar el resultado de las votaciones, **sus manifestaciones no vinculan de forma absoluta al registrador cuando resultan contradichas por la documentación aportada**. La participación indirecta en el capital no confiere por sí sola derechos de asistencia y voto, siendo necesario acreditar la condición de socio o la representación válida de quien la ostente.

CLAVES PARA EL ASESOR

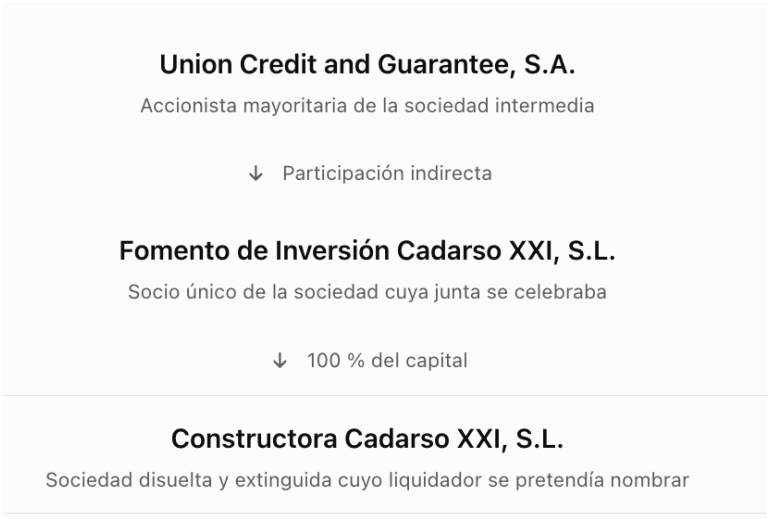
¿Es nuevo?	**CONFIRMA DOCTRINA.** Es doctrina reiterada que lo que declara el presidente de la junta no obliga al registrador si los documentos lo contradicen. Lo novedoso del caso: tener una participación indirecta, a través de otra sociedad, no da derecho a asistir y votar en la junta de la filial.
¿A quién afecta?	A los acreedores, sobre todo hipotecarios, que piden al registro que convoque la junta de una sociedad extinguida para nombrar liquidador. También a los grupos de sociedades en los que el accionista de arriba quiere actuar directamente en la junta de una filial.
Qué hacer	Antes de la junta, comprobar en el libro de socios quién es el socio directo. Si asiste el accionista indirecto, documentar que representa al socio directo. Revisar también la situación del socio en el registro, por ejemplo si tiene el NIF revocado.

Orientación general e informativa. No constituye asesoramiento.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- La sociedad Constructora Cadarso XXI, S.L. había sido disuelta, liquidada y extinguida como consecuencia de un procedimiento concursal, mediante auto judicial de 23 de junio de 2022. No obstante, determinadas fincas gravadas con hipoteca habían quedado excluidas del concurso.
- Ante esta situación, una sociedad acreedora hipotecaria, Inversiones Miraflores de la Sierra, S.L., solicitó al Registro Mercantil de Madrid **la convocatoria de una junta general de la sociedad extinguida para proceder al nombramiento de un liquidador.** Su finalidad era disponer de un representante de la sociedad deudora al que poder dirigir el requerimiento de pago necesario para iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial.
- La convocatoria fue autorizada y la junta se celebró el 29 de abril de 2025, con intervención notarial.
- A la reunión compareció **un representante de Union Credit and Guarantee, S.A., sociedad panameña que manifestó ser titular de una participación mayoritaria en Fomento de Inversión Cadarso XXI, S.L., aunque sin poder precisar su porcentaje exacto de participación.**

- La particularidad del caso radicaba en la estructura societaria:



- El representante de la sociedad panameña asumió la presidencia de la junta, declaró que esta se encontraba válidamente constituida y votó favorablemente el nombramiento de un liquidador, afirmando que su voto representaba la mayoría del capital social de la entidad.
- Sin embargo, de la documentación aportada resultaba que el socio único de Constructora Cadarso XXI, S.L. era Fomento de Inversión Cadarso XXI, S.L**., sociedad que no había comparecido a la junta ni estaba debidamente representada.**
- **El registrador mercantil suspendió la inscripción** del nombramiento al considerar que la sociedad que había participado en la reunión **carecía de legitimación para actuar en nombre del verdadero socio único**.
- Asimismo, señaló otro defecto: Fomento de Inversión Cadarso XXI, S.L. tenía revocado su NIF, circunstancia que determinaba el cierre de su hoja registral.
- La sociedad acreedora recurrió la calificación alegando, fundamentalmente, que correspondía al presidente de la junta determinar la legitimación de los asistentes, declarar su válida constitución y proclamar los resultados de las votaciones, sin que el registrador pudiera sustituir dichas apreciaciones.

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL

- **La DGSJFP desestima el recurso y confirma la calificación negativa del registrador mercantil**.
- El Centro Directivo concluye que la junta general no podía considerarse válidamente constituida porque no había comparecido el verdadero socio único de la sociedad ni una persona debidamente legitimada para representarlo.
- La circunstancia de que la entidad asistente fuese accionista mayoritaria de la sociedad que ostentaba la totalidad del capital de la sociedad convocada no le confería, por sí sola, derecho a asistir y votar en la junta de esta última.
- En consecuencia, la designación del liquidador no podía acceder al Registro Mercantil.
- La resolución precisa, además, que el recurso únicamente cuestionaba el defecto relativo a la legitimación de quien participó en la junta. Por tanto, el segundo defecto, referido al cierre registral derivado de la revocación del NIF, quedó firme en esta vía administrativa, sin que la Dirección General entrara a examinarlo.

Fundamentos jurídicos de la resolución

A) Corresponde al presidente de la junta determinar su válida constitución, pero sus declaraciones no son inatacables

- La DGSJFP recuerda su doctrina reiterada conforme a la cual corresponde a la mesa de la junta general formar la lista de asistentes y al presidente pronunciarse sobre la legitimación de quienes pretenden participar en ella.
- Así resulta de los artículos 191, 192 y 193 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 102 del Reglamento del Registro Mercantil.

- En principio, corresponde al presidente determinar qué socios concurren, personalmente o representados, qué porcentaje del capital social representan y cuál es el resultado de las votaciones.
- Sin embargo, las declaraciones del presidente no vinculan de forma absoluta al registrador mercantil cuando existen elementos documentales o registrales que evidencian su falta de adecuación a Derecho.
- La Dirección General reitera que el registrador puede apartarse de dichas declaraciones cuando la documentación presentada pone de manifiesto una contradicción patente que impide sostener la válida constitución de la junta.

B) La titularidad de una participación indirecta no atribuye automáticamente los derechos políticos del socio directo

- Conforme a los artículos 91, 93, 179 y 188 de la Ley de Sociedades de Capital, los derechos de asistencia y voto corresponden, en principio, a quienes ostentan la condición de socios.
- En el supuesto examinado, la documentación acreditaba que Fomento de Inversión Cadarso XXI, S.L. era el socio único de la sociedad cuyos acuerdos se pretendían inscribir.
- Por el contrario, Union Credit and Guarantee, S.A. era accionista de aquella sociedad intermedia, pero no tenía acreditada la condición de socia directa de Constructora Cadarso XXI, S.L.
- La Dirección General considera que esta participación indirecta no permitía ejercer los derechos políticos correspondientes al socio único, sin acreditar debidamente su representación.

C) El registrador puede rechazar la inscripción cuando la documentación acredita la irregular constitución de la junta

- El Centro Directivo distingue entre las situaciones en que existen simples discrepancias sobre lo ocurrido en una junta y aquellas en las que la propia documentación demuestra una irregularidad manifiesta.
- En este caso, las manifestaciones realizadas por el representante de la sociedad asistente, recogidas en el acta notarial, confirmaban que actuaba en nombre de una sociedad distinta de aquella que ostentaba la condición de socio único.
- Por tanto, no se trataba de una mera controversia sobre el porcentaje del capital representado, sino de una falta de legitimación para participar en la junta.
- La Dirección General recuerda que el registrador, en ejercicio de la función calificadora que le atribuye el artículo 18 del Código de Comercio, debe comprobar que de la documentación presentada resulte la regular constitución de la junta cuando existan circunstancias que permitan cuestionarla.

D) La necesidad de regularizar una sociedad extinguida no permite prescindir de los requisitos legales

- Finalmente, la DGSJFP reconoce la necesidad de regularizar la situación de una sociedad extinguida que mantiene determinadas cuestiones patrimoniales pendientes.
- Sin embargo, considera que esta finalidad no justifica prescindir de las exigencias legales para convocar, constituir y celebrar válidamente una junta general.
- La resolución también destaca las contradicciones existentes entre la convocatoria dirigida a tres supuestos socios y la documentación aportada, de la que resultaba que la sociedad tenía un único socio.

Sentencia

DEVOLUCIÓN INMEDIATA

OPERACIONES BANCARIAS NO AUTORIZADAS. La Audiencia de Madrid condena a tres administradores por contratar a un familiar sin justificar su trabajo, pero rechaza que deban devolver sus retribuciones por la nulidad de su nombramiento

La Audiencia Provincial de Madrid confirma la responsabilidad de tres miembros del consejo de administración de una sociedad por haber contratado a un familiar a jornada completa sin que existiera una necesidad empresarial real ni una prestación laboral que justificase el gasto. Los administradores deberán indemnizar a la sociedad con 138.551,31 euros, correspondientes a salarios y cotizaciones sociales. Sin embargo, el tribunal rechaza que la posterior anulación judicial de sus nombramientos implique automáticamente la devolución de las remuneraciones percibidas durante el ejercicio efectivo de sus cargos.

Fecha: 02/10/2026 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: Sentencia de la AP de Madrid de 02/10/2026

SÍNTESIS: La Audiencia de Madrid condena a tres administradores por contratar a un familiar sin justificar su trabajo, pero rechaza que deban devolver sus retribuciones por la nulidad de su nombramiento

La Audiencia Provincial de Madrid (sentencia 311/2026, de 2 de octubre) confirma la condena solidaria de tres administradores a indemnizar a la sociedad con 138.551,31 euros por contratar a jornada completa a un familiar **sin que existiera una necesidad empresarial real ni una prestación laboral que justificase el gasto**. El tribunal considera que esta actuación **vulnera el deber de lealtad de los administradores**, al anteponer el interés familiar al interés social.

Sin embargo, rechaza que la posterior anulación judicial del nombramiento de los administradores implique automáticamente la devolución de las retribuciones percibidas. Aunque la nulidad del acuerdo tiene efectos retroactivos, no invalida necesariamente las remuneraciones correspondientes a funciones efectivamente desempeñadas. Para exigir su devolución mediante una acción social de responsabilidad es necesario acreditar un perjuicio efectivo para la sociedad.

CLAVES PARA EL ASESOR

¿Es nuevo?	APLICA DOCTRINA. La resolución aplica criterios ya presentes en la legislación societaria y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Su interés reside en concretar la responsabilidad de los administradores por contrataciones familiares injustificadas y diferenciarla de los efectos patrimoniales de la nulidad de su nombramiento.
¿A quién afecta?	A los administradores de sociedades mercantiles, especialmente familiares o patrimoniales, y a los socios minoritarios que cuestionen operaciones con personas vinculadas o acuerdos de nombramiento de administradores.
Qué hacer	Documentar la necesidad empresarial, las funciones efectivamente realizadas y la razonabilidad económica de las contrataciones de familiares. Ante la anulación de un nombramiento, analizar separadamente la procedencia de las retribuciones, pues su devolución exige acreditar un perjuicio efectivo para la sociedad y no basta con invocar la nulidad del acuerdo.

Orientación general e informativa. No constituye asesoramiento.

ANTECEDENTES Y HECHOS

- El litigio tiene su origen en una **acción social de responsabilidad ejercitada por un socio minoritario** contra los tres integrantes del consejo de administración de una sociedad dedicada a la explotación de apartamentos turísticos.
- La sociedad, constituida en 1969, había explotado inicialmente los inmuebles de forma directa, pero desde marzo de 2008 cedió su explotación a un tercero mediante un contrato de arrendamiento, a cambio de una renta fija. Desde entonces, su actividad se limitaba fundamentalmente al cobro de dicha renta y a determinadas actuaciones de gestión patrimonial.

- Pese a esta reducida actividad, en junio de 2010 la sociedad contrató como auxiliar administrativo, con carácter indefinido y a jornada completa, a una persona que era hijo del presidente del consejo y hermano de las otras dos consejeras.
- **El demandante consideraba que la contratación respondía exclusivamente al vínculo familiar y que el trabajador apenas desarrollaba funciones para la sociedad.** Reclamó a los administradores la reparación del perjuicio económico causado.
- Además, **solicitó la devolución de las remuneraciones percibidas por los consejeros entre junio de 2015 y octubre de 2019, por importe de 73.830 euros, al haber sido anulado judicialmente el acuerdo de su nombramiento.**
- La nulidad obedecía a que el grupo mayoritario había impedido al socio minoritario ejercer su derecho de representación proporcional en el consejo de administración.
- El Juzgado de lo Mercantil n.º 14 de Madrid estimó parcialmente la demanda y condenó solidariamente a los administradores a abonar 138.551,31 euros a la sociedad, más intereses, por los costes laborales injustificados. Sin embargo, rechazó la devolución de las remuneraciones correspondientes al ejercicio del cargo.
- Ambas partes recurrieron: los administradores solicitaron la revocación de su condena y la parte demandante insistió en reclamar la devolución de las retribuciones.

FALLO DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL

- La Audiencia Provincial de Madrid desestima íntegramente tanto el recurso de apelación de los administradores como la impugnación formulada por la parte demandante y confirma la sentencia de primera instancia.
- En consecuencia:
  - **Mantiene la condena solidaria de 138.551,31 euros, más los intereses establecidos en primera instancia, por el perjuicio ocasionado mediante la contratación injustificada del familiar.**
  - **Rechaza la devolución de los 73.830 euros percibidos por los consejeros, al considerar que la nulidad de su nombramiento no convierte automáticamente en indebidas las remuneraciones correspondientes a servicios efectivamente prestados.**
  - Impone a cada parte las costas de segunda instancia derivadas de su respectivo recurso o impugnación.
- La resolución admite recurso de casación, por lo que no consta acreditada su firmeza.

Fundamentos jurídicos

1. Contratar a un familiar sin una necesidad real puede vulnerar el deber de lealtad

- La Audiencia considera acreditado que la contratación del familiar no respondía a las necesidades de funcionamiento de la sociedad.
- Para alcanzar esta conclusión tiene en cuenta que la empresa había cedido la explotación de sus apartamentos a un tercero, que su actividad ordinaria era muy limitada y que ya contaba con tres administradores y una gestoría externa encargada de la contabilidad y las obligaciones fiscales.
- Tampoco considera suficiente la necesidad de prestar apoyo informático al presidente del consejo, ya que la actividad acreditada se reducía fundamentalmente a la gestión de 344 correos electrónicos durante varios años.
- A ello se añade que el trabajador desarrollaba simultáneamente labores de gestión de otros 18 apartamentos turísticos, circunstancia que reforzaba la conclusión de que su dedicación efectiva a la sociedad demandante era prácticamente inexistente.
- La Audiencia concluye que la contratación respondía al interés particular de los administradores y no al interés social, vulnerando el deber de lealtad del artículo 227.1 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El perjuicio indemnizable se identifica con los salarios y cotizaciones sociales satisfechos durante el periodo reclamable.

2. Las obligaciones de los administradores no desaparecen porque el cargo sea gratuito

- Los administradores alegaron que determinadas tareas debían ser realizadas por el trabajador contratado porque, de lo contrario, tendrían que asumirlas ellos mismos y recibir una remuneración adicional.
- El tribunal rechaza este argumento por dos motivos.
- En primer lugar, señala que las funciones de dirección, negociación contractual, adquisición de inmuebles y seguimiento de litigios forman parte de las responsabilidades propias del órgano de administración.
- En segundo lugar, **recuerda que la gratuidad del cargo, cuando existe, no reduce las obligaciones legales de diligencia y lealtad de los administradores**.
- Además, precisa que las dietas por asistencia a reuniones del consejo constituyen una modalidad legal de retribución del cargo, conforme al artículo 217.2.b) de la Ley de Sociedades de Capital, y no una simple compensación de gastos.

3. Las supuestas ventajas fiscales no justifican por sí solas una contratación ficticia o innecesaria

- Los administradores también argumentaron que disponer de un trabajador contratado permitía evitar la consideración fiscal de sociedad patrimonial y obtener determinadas ventajas tributarias.
- La Audiencia rechaza esta alegación porque fue introducida por primera vez en apelación, contraviniendo la prohibición de modificar extemporáneamente el objeto del litigio.
- Añade que, incluso si pudiera examinarse, u**na eventual ventaja fiscal no justificaría por sí sola contratar a un trabajador sin funciones reales,** especialmente cuando tampoco se había cuantificado el supuesto ahorro tributario frente al coste laboral soportado por la sociedad.

4. La nulidad del nombramiento no obliga automáticamente a devolver las retribuciones

- Este constituye el segundo aspecto central de la sentencia.
- La Audiencia recuerda que los acuerdos sociales tienen una naturaleza jurídica distinta de los contratos y que su anulación no determina necesariamente la desaparición de todos los efectos jurídicos y económicos producidos durante su vigencia.
- **Aunque la nulidad del acuerdo social despliega efectos retroactivos (ex tunc), ello no significa que queden automáticamente invalidados los actos realizados ni las remuneraciones satisfechas.**
- En el supuesto examinado, los consejeros ejercieron efectivamente sus funciones y percibieron las retribuciones previstas en los estatutos sociales.
- Por tanto, para exigir la devolución de dichas cantidades mediante una acción social de responsabilidad es necesario acreditar un daño efectivo para la sociedad, que no puede presumirse por la mera declaración de nulidad del nombramiento.
- La Audiencia añade que tampoco resulta suficiente que la nulidad se hubiera fundamentado en un abuso de mayoría. Esa circunstancia justifica la invalidez del acuerdo, pero no convierte por sí sola en dañosas las remuneraciones percibidas por el trabajo efectivamente realizado.
- El tribunal concluye que habría sido necesario alegar y acreditar circunstancias adicionales, como que los administradores no prestaron realmente sus servicios o que los desempeñaron de manera defectuosa.

Normativa aplicada

La sentencia se fundamenta principalmente en las siguientes disposiciones:

Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Art. 227.1. Establece el deber de lealtad de los administradores, infringido por anteponer el interés familiar al interés social.

Art. 231.1.b). Identifica como personas vinculadas al administrador a determinados familiares, entre ellos hijos y hermanos.

Art. 238. Regula la acción social de responsabilidad mediante la que se reclama la reparación del daño causado a la sociedad.

Art. 217.1, 2.b) y 3.mRegula la remuneración de los administradores, incluidas las dietas de asistencia a reuniones del consejo.

Art. 204.1. Regula la impugnación de acuerdos sociales, incluido el abuso de mayoría que motivó la nulidad del nombramiento.

Art. 208.2. Regula los efectos de la sentencia que declara la nulidad de un acuerdo social, relevante para determinar su alcance sobre otros actos o acuerdos.

Art. 159.2. Establece el sometimiento de los socios a los acuerdos de la junta, como manifestación del principio mayoritario.

Actualidad del Poder Judicial

DEVOLUCIÓN INMEDIATA

OPERACIONES BANCARIAS NO AUTORIZADAS. La Audiencia de A Coruña aplica la reciente doctrina del TJUE sobre la devolución inmediata de operaciones bancarias no autorizadas

Los magistrados confirman la condena impuesta a una entidad bancaria por el tribunal de primera instancia, que la obliga a devolver 8.874 euros a una clienta víctima de un fraude bancario

Fecha: 10/11/2026 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: Sentencia de la AP de A Coruña de 05/11/2026

CLAVES PARA EL ASESOR

¿Es nuevo?	APLICA DOCTRINA TJUE A UN SUPUESTO NUEVO. La Audiencia Provincial aplica la STJUE de 15 de octubre de 2026 (asunto C-70/25, *Tukowiecka*): que la entidad alegue negligencia grave del ordenante no le permite negarse a la devolución inmediata. Solo una sospecha razonable de fraude del propio usuario justifica esa negativa. La Sala añade otro motivo: la entidad actúa contra la buena fe si niega en juicio unos hechos que ya admitió al responder a la reclamación. La resolución no es firme, porque cabe recurso de casación.
¿A quién afecta?	A las entidades de crédito y de pago que rechazan o aplazan el reembolso de operaciones fraudulentas (*phishing*, uso de datos de tarjeta por terceros) alegando negligencia grave del cliente. También a los consumidores con reclamaciones pendientes o denegadas por ese motivo.
Qué hacer	Revisar los protocolos internos y las respuestas tipo a reclamaciones. El reembolso debe hacerse como muy tarde al final del día hábil siguiente a la notificación. La discusión sobre la negligencia grave queda para una reclamación posterior de la entidad, que es quien debe probarla. Conviene cuidar que lo reconocido en la respuesta a la reclamación sea coherente con lo que se alegue después en el procedimiento.

Orientación general e informativa. No constituye asesoramiento.

La sección quinta de la Audiencia Provincial de A Coruña **acaba de aplicar la reciente doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europe**a, recogida en la sentencia del 15 de octubre de 2026, que establece que las entidades bancarias no pueden negarse a devolver de inmediato el importe de una operación de pago no autorizada alegando una posible negligencia grave por parte del cliente.

Los magistrados confirman la condena impuesta a una entidad bancaria por el tribunal de primera instancia, que la obliga a devolver 8.874 euros a una clienta víctima de un fraude bancario. Según se recoge en la sentencia, **el banco no puede oponerse al reintegro del importe alegando una negligencia grave por parte de la ordenante, ya que eso supondría** "*privar de eficacia la obligación de devolución inmediata e iría en contra de la finalidad de la directiva europea de garantizar una elevada protección de los consumidores*".

En relación con la existencia de fraude por parte de la clienta, el tribunal considera probado que esta fue víctima de un engaño. Para ello, se basa en que la propia entidad bancaria reconoció en la respuesta a la reclamación presentada por la usuaria que las operaciones pudieron realizarse tras el acceso de terceras personas a los datos de la tarjeta. Los magistrados entienden que el banco "*actuó en contra de la buena fe*" al negar posteriormente en el procedimiento judicial unos hechos que ya había admitido.

En la sentencia también se explica que "*la responsabilidad de las entidades proveedoras de servicios de pago por las operaciones no autorizadas tiene carácter cuasi objetivo*", por lo que "*deben responder una vez que se les comunica su existencia, salvo que acrediten que el usuario cometió fraude*". En este caso, el tribunal señala que el banco no aportó pruebas que justificasen esa excepción.

El tribunal concluye que el banco "*no ha cumplido con su obligación de devolver de inmediato el dinero a su clienta*" y solo cuando lo haga "*podrá reclamar su reembolso si considera que ha existido una negligencia grave por parte de la ordenante*".

La resolución no es firme, ya que cabe recurso de casación ante el Tribunal Supremo.

Actualidad de la Agencia Estatal de Protección de Datos

VERIFICACIÓN BIOMÉTRICA FACIAL

USO SISTEMA BIOMÉTRICO. La AEPD responde a la consulta planteada por una empresa sobre el uso de un sistema biométrico de verificación facial uno-a-uno para verificar de forma remota la identidad de sus clientes.

La AEPD admite la biometría facial 1:1 en altas bancarias si existe consentimiento libre, alternativa remota y garantías reforzadas.

Fecha: 09/11/2026 Fuente: web de la AEPD Enlace: Informe

SÍNTESIS: La Agencia Española de Protección de Datos considera que la utilización de sistemas de verificación biométrica facial uno-a-uno (1:1) para identificar a nuevos clientes en procesos de contratación remota puede resultar conforme con el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), siempre que exista consentimiento explícito y libre, se ofrezcan alternativas reales de identificación no biométrica —incluida una modalidad a distancia— y se acrediten la necesidad y proporcionalidad del tratamiento. La Agencia reconoce que la existencia de métodos menos intrusivos no impide utilizar biometría cuando estos no proporcionan una eficacia equivalente para prevenir la suplantación de identidad.

CLAVES PARA EL ASESOR

¿Es nuevo?	**PRONUNCIAMIENTO INTERPRETATIVO FAVORABLE EN UN SUPUESTO CONCRETO.** La AEPD admite que una verificación facial 1:1 puede superar los juicios de idoneidad, necesidad y proporcionalidad, aun existiendo alternativas menos intrusivas, cuando estas no ofrecen eficacia equivalente. No constituye una autorización general de los tratamientos biométricos ni tiene carácter vinculante. El documento no permite afirmar, por sí solo, que exista un cambio formal de criterio respecto de pronunciamientos anteriores.
¿A quién afecta?	Principalmente a entidades financieras y otros sujetos obligados por la normativa de prevención del blanqueo de capitales que utilicen o proyecten utilizar reconocimiento facial para identificar clientes mediante canales digitales. También resulta relevante para proveedores tecnológicos y delegados de protección de datos responsables de evaluar estos procedimientos.
Qué hacer	Revisar que los procesos de alta biométrica incorporen consentimiento explícito, una alternativa presencial y otra remota no biométrica, y una evaluación documentada de necesidad y proporcionalidad. Comprobar asimismo la supresión de las referencias biométricas, las garantías contractuales de los proveedores y los mecanismos de revisión de resultados automatizados.

Orientación general e informativa. No constituye asesoramiento.

1. Objeto de la consulta

La Subdirección General de Promoción y Autorizaciones de la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) responde a una consulta formulada por el delegado de protección de datos de una entidad financiera sobre la viabilidad jurídica de implantar un sistema de reconocimiento facial en el procedimiento de alta remota de clientes.

El sistema proyectado compara la imagen facial obtenida del solicitante con la fotografía de su documento de identidad para comprobar que ambas corresponden a la misma persona.

Se trata de una verificación biométrica uno-a-uno (1:1), no de un mecanismo de identificación uno-a-varios (1:N) mediante búsquedas en bases de datos.

La consulta pretende determinar si el procedimiento satisface las exigencias del RGPD y, particularmente, si la metodología empleada para justificar su idoneidad, necesidad y proporcionalidad resulta adecuada.

2. Criterios establecidos por la AEPD

2.1. Los sistemas de verificación facial 1:1 están sujetos al artículo 9 del RGPD

La Agencia confirma que la generación y comparación de referencias biométricas destinadas a verificar de manera unívoca la identidad de una persona constituye un tratamiento de categorías especiales de datos personales.

En consecuencia, resulta necesario identificar tanto una base jurídica del artículo 6.1 del RGPD como una excepción que permita levantar la prohibición general del artículo 9.1.

La normativa de prevención del blanqueo de capitales puede proporcionar la base jurídica del artículo 6.1.c), relativa al cumplimiento de obligaciones legales de identificación.

Sin embargo, esta obligación no habilita automáticamente cualquier modalidad tecnológica de identificación biométrica.

Para el supuesto examinado, la AEPD considera que el consentimiento explícito previsto en el artículo 9.2.a) puede permitir levantar dicha prohibición, siempre que cumpla los requisitos exigidos por el RGPD.

2.2. El consentimiento exige alternativas reales de identificación no biométrica

Uno de los aspectos más relevantes del pronunciamiento es la interpretación del requisito de libertad del consentimiento.

La Agencia admite que los procedimientos alternativos de identificación no tienen que ofrecer idéntica tecnología, rapidez o comodidad que el sistema biométrico.

No obstante, el interesado debe poder rechazar el reconocimiento facial sin sufrir perjuicios, costes injustificados, pérdida de condiciones o cargas desproporcionadas.

En el supuesto analizado, la identificación presencial en oficinas no resulta suficiente por sí sola. La AEPD exige que también exista una vía de identificación remota no biométrica.

Entre las posibles alternativas menciona la firma electrónica cualificada y, cuando resulte adecuado, el DNI electrónico.

La entidad no está obligada a mantener indefinidamente su anterior procedimiento remoto de identificación manual, pero sí debe garantizar una elección efectiva.

2.3. La existencia de métodos menos intrusivos no impide necesariamente utilizar biometría

La Agencia diferencia expresamente dos cuestiones:

- Libertad del consentimiento: exige que el cliente disponga de alternativas reales para rechazar la biometría.
- Necesidad del tratamiento: exige determinar si existe otra medida menos intrusiva capaz de alcanzar la misma finalidad con eficacia equivalente.

Por tanto, la existencia de un procedimiento alternativo no determina automáticamente que la verificación facial resulte innecesaria.

En el supuesto consultado, la entidad había aportado evidencias de riesgos de suplantación y de las limitaciones del sistema anterior, junto con documentación técnica sobre la solución propuesta.

La AEPD considera suficientemente justificada, con carácter previo a su implantación efectiva, la necesidad de recurrir a la biometría para reforzar la seguridad de la identificación remota.

La mera mejora de eficiencia, automatización o reducción de costes no constituye, sin embargo, la razón principal que fundamenta esta conclusión.

2.4. El tratamiento supera el juicio de proporcionalidad si incorpora garantías suficientes

La AEPD considera proporcionado el tratamiento proyectado por las características concretas de su configuración:

- La comparación biométrica se realiza exclusivamente durante el alta del cliente.
- No se efectúan búsquedas en bases de datos poblacionales.

- Las referencias biométricas se eliminan una vez realizada la comparación.
- No se constituye una base de datos biométrica para posteriores identificaciones.
- Se incorporan medidas de seguridad, trazabilidad y limitación de accesos.
- Los resultados positivos quedan sometidos a una revisión humana posterior.

Estas circunstancias permiten limitar la injerencia en los derechos de los interesados y justifican la valoración favorable de la Agencia.

No obstante, la AEPD advierte que las certificaciones técnicas de un algoritmo no acreditan por sí solas la eficacia global del procedimiento frente al fraude real. La entidad deberá contrastar las previsiones iniciales con los resultados obtenidos durante su funcionamiento.

2.5. Decisiones automatizadas y conservación de datos

La Agencia examina también las consecuencias jurídicas de los resultados negativos obtenidos mediante el sistema biométrico.

La aplicación del artículo 22 del RGPD dependerá de que la decisión automatizada produzca efectos jurídicos sobre el interesado o le afecte significativamente de modo similar.

La simple derivación a otro canal de identificación no implica necesariamente la aplicación de dicho precepto, siempre que el cliente pueda completar efectivamente su alta.

En cualquier caso, el responsable deberá documentar las consecuencias de estas decisiones y, cuando resulte aplicable el artículo 22, garantizar los derechos previstos en él, incluida la intervención humana.

En materia de conservación, la AEPD distingue entre las referencias biométricas, que deben eliminarse tras su utilización conforme al sistema descrito, y las evidencias documentales cuya conservación pueda responder a obligaciones legales independientes.

También exige que los proveedores tecnológicos cumplan las garantías del artículo 28 del RGPD y que la eliminación de las referencias biométricas sea verificable.

2.6. La normativa de prevención del blanqueo no habilita automáticamente el tratamiento biométrico

La Agencia deja abierta una cuestión jurídicamente relevante: si la normativa de prevención del blanqueo de capitales podría justificar determinados tratamientos biométricos al amparo del artículo 9.2.g) del RGPD, relativo a razones de interés público esencial.

No resuelve esta cuestión porque la entidad fundamenta principalmente su tratamiento en el consentimiento explícito.

Sin embargo, tampoco descarta que esa habilitación pueda existir en determinados supuestos, siempre que se justifique la suficiencia de la cobertura normativa y se respeten las garantías exigidas por el RGPD, la LOPDGDD y la doctrina constitucional.

La AEPD menciona asimismo la propuesta europea de Reglamento Ómnibus COM(2025) 837, que contempla una excepción específica para determinadas verificaciones biométricas 1:1 bajo control exclusivo del interesado. Precisa que esta propuesta todavía no constituye Derecho vigente.

3. Destinatarios y alcance

El pronunciamiento se refiere específicamente a una entidad financiera que pretende incorporar verificación biométrica facial al alta remota de clientes.

Sus consideraciones pueden resultar orientativas para otras entidades que realicen tratamientos comparables, pero la valoración favorable no puede extenderse automáticamente a sistemas de reconocimiento facial con finalidades, arquitecturas o riesgos diferentes.

La Agencia considera que el proyecto examinado supera, en términos ex ante, los juicios de idoneidad, necesidad y proporcionalidad. Esta conclusión queda condicionada al cumplimiento efectivo de las garantías descritas y al seguimiento de su funcionamiento.

4. Naturaleza jurídica y efectos

No se trata de una disposición normativa ni de una autorización administrativa del tratamiento.

Es una contestación de carácter informativo a una consulta formulada por un delegado de protección de datos. La propia AEPD señala que carece de efectos vinculantes, no modifica la situación jurídica de la entidad consultante y no constituye un acto recurrible.

Por ello, no existe una fecha de entrada en vigor ni se establecen obligaciones nuevas con carácter general. Las exigencias analizadas derivan de la normativa de protección de datos vigente.

5. Conclusión

La AEPD considera jurídicamente viable, en las circunstancias examinadas, la utilización de reconocimiento facial 1:1 para verificar la identidad de nuevos clientes de entidades financieras a distancia, siempre que se respete el RGPD y se acrediten la necesidad, proporcionalidad y seguridad del tratamiento.

La principal aportación del pronunciamiento reside en que la existencia de alternativas menos intrusivas no excluye la utilización de biometría cuando estas no alcanzan un nivel de eficacia equivalente, aunque dichas alternativas deban mantenerse disponibles para garantizar la libertad del consentimiento.

La valoración favorable queda condicionada a la existencia de una alternativa remota no biométrica, a la eliminación de las referencias biométricas tras su utilización y a la revisión continuada de la eficacia y los riesgos del sistema.

Actualidad de Registradores de España

INVERSIÓN EXTRANJERA

OPERACIONES INMOBILIARIAS. La demanda extrajera de vivienda se sitúa en otro máximo histórico, superando el 16 % del total de operaciones en el trimestre.

Fecha: 05/11/2026 Fuente: web de Registradores Enlace: Informe

El Colegio de Registradores presenta, a través de la Estadística Registral Inmobiliaria del tercer trimestre de 2026, la evolución de los principales indicadores del mercado inmobiliario e hipotecario.

El **número de compraventas** de vivienda ha registrado su tercer descenso trimestral consecutivo, del 2,3 %, alcanzando las 164.148 operaciones, la cifra más baja de los nueve últimos trimestres. Con respecto al mismo trimestre de 2025, el descenso ha sido del 5,9 %. La vivienda nueva (34.611 compraventas) ha registrado un descenso trimestral del 0,9 %. En vivienda usada se han registrado 129.537 compraventas, con un descenso trimestral del 2,6 %. En diez comunidades autónomas y veintisiete provincias se han registrado descensos trimestrales.

Leer mas