Circular Informativa: 10/2026

Materia: Jurídico/Económica

Fecha:7/11/2026

Páginas: 7

Asunto:

RECIENTE NORMATIVA DE INTERÉS

Contenido:

Seguidamente analizamos la **NORMATIVA PUBLICADA** en el último mes, siendo la **más destacada la referida a continuación:**

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. Publicado en el BOE núm. 249, de 07/10/2026. Circular temática AVS 16.10.2026.
https://www.boe.es/buscar/pdf/2026/BOE-A-2026-20822-consolidado.pdf

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. Publicado en el BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026. Circular temática AVS 16.10.2026.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/07/pdfs/BOE-A-2026-20823.pdf

1. Real Decreto 851/2026, de 21 de octubre, por el que se regula la concesión de subvenciones directas a las comunidades autónomas que hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado. Publicado en el BOE núm. 262, de 22 de octubre de 2026.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/22/pdfs/BOE-A-2026-21951.pdf

2. Ley 4/2026, de 1 de octubre, por la que se modifican el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, y la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, para la extensión y refuerzo de los derechos de las personas con discapacidad a la inclusión, la autonomía y la accesibilidad universal conforme al artículo 49 de la Constitución Española. Publicado en el BOE núm. 246, de 03/10/2026.
https://www.boe.es/buscar/pdf/2026/BOE-A-2026-20528-consolidado.pdf

3. Orden HAC/1028/2026, de 2 de octubre, por la que se regula la solución pública de facturación electrónica, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición final tercera del Real Decreto 238/2026, de 25 de marzo, por el que se desarrolla el sistema de facturación electrónica obligatoria entre empresarios y profesionales y por el que se modifica el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre. Publicado en el BOE núm. 247, de 05/10/2026.
https://www.boe.es/buscar/pdf/2026/BOE-A-2026-20587-consolidado.pdf

4. Instrucción de 29 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en relación con la Instrucción de 11 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la forma de acreditar ante Notario y Registrador la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación. Publicado en el BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/07/pdfs/BOE-A-2026-20824.pdf

Otra normativa:

Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Publicado en el BOE núm. 243, de 01/10/2026. [Disposición derogada]
https://www.boe.es/buscar/pdf/2026/BOE-A-2026-20385-consolidado.pdf

Resolución de 2 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, 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. Publicado en el BOE núm. 245, de 2 de octubre de 2026.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/02/pdfs/BOE-A-2026-20526.pdf

Resolución de 2 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Publicado en el BOE núm. 245, de 2 de octubre de 2026.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/02/pdfs/BOE-A-2026-20527.pdf

Pleno. Sentencia 59/2026, de 8 de septiembre de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 1301-2024. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda: pérdida parcial de objeto del proceso y reiteración de doctrina en cuanto afecta a preceptos legales ya enjuiciados en las SSTC 79/2024, de 21 de mayo; 26/2025, de 29 de enero; 17/2026, de 24 de febrero; 41/2026, de 26 de mayo, y 53/2026, de 8 de julio; constitucionalidad de los preceptos legales que contienen unas definiciones supeditadas a las establecidas por las administraciones competentes en materia de vivienda, enuncian las medidas que las administraciones públicas pueden adoptar para favorecer el acceso a la vivienda, y fijan el criterio temporal de aplicación del régimen de arrendamientos de grandes tenedores en zonas tensionadas. Votos particulares. Publicado en el BOE núm. 253, de 12 de octubre de 2026
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/12/pdfs/BOE-A-2026-21250.pdf

Resolución de 24 de septiembre de 2026, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de 17 de septiembre de 2026, de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía. Publicado en el BOE núm. 259, de 19 de octubre de 2026
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/19/pdfs/BOE-A-2026-21762.pdf

Resolución de 16 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 24/2026, de 29 de septiembre, por el que se establecen medidas relacionadas con el plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024. Publicado en el BOE núm. 260, de 20 de octubre de 2026
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/20/pdfs/BOE-A-2026-21787.pdf

Resolución de 16 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 25/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas en el marco del Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio. Publicado en el BOE núm. 260, de 20 de octubre de 2026.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/20/pdfs/BOE-A-2026-21788.pdf

Ley del Principado de Asturias 6/2026, de 10 de septiembre, de modificación de la Ley 3/2021, de 30 de junio, de Garantía de Derechos y Prestaciones Vitales, para la protección de las personas beneficiarias frente al reintegro de prestaciones percibidas por actuaciones imputables a la Administración. Publicado en el BOE núm. 248, de 6 de octubre de 2026
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/06/pdfs/BOE-A-2026-20746.pdf

Ley Foral 15/2026, de 24 de septiembre, de modificación de la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental. Comunidad Foral de Navarra .Publicado en el BOE núm. 248, de 6 de octubre de 2026.
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/06/pdfs/BOE-A-2026-20747.pdf

Decreto-ley 5/2026, de 1 de septiembre, de ayudas extraordinarias y otras medidas urgentes para la recuperación de las zonas afectadas por los incendios forestales acaecidos en Extremadura durante el verano de 2026 y en materia preventiva de incendios forestales. Publicado en el BOE núm. 261, de 21 de octubre de 2026
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/21/pdfs/BOE-A-2026-21876.pdf

Pleno. Sentencia 64/2026, de 23 de septiembre de 2026. Recurso de inconstitucionalidad 1306-2024. Interpuesto por la Xunta de Galicia en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda: pérdida parcial de objeto del proceso y reiteración de doctrina en cuanto afecta a preceptos legales ya enjuiciados en las SSTC 79/2024, de 21 de mayo; 26/2025, de 29 de enero; 190/2025, de 16 de diciembre; 41/2026, de 26 de mayo, y 59/2026, de 8 de septiembre; constitucionalidad de los preceptos legales que atribuyen a las administraciones competentes en materia de vivienda la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, regulan el contenido de la memoria que debe acompañar a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado, así como la reanudación de los procesos de desahucio y lanzamientos que se hallaban suspendidos por la adopción de medidas urgentes para hacer frente a la covid-19 y modifican algunos extremos de la Ley de enjuiciamiento civil. Votos particulares. Publicado en el BOE núm. 269, de 29 de octubre de 2026
https://www.boe.es/boe/dias/2026/10/29/pdfs/BOE-A-2026-22715.pdf

1.- REAL DECRETO 851/2026, DE 21 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES DIRECTAS A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS QUE HAYAN DECLARADO ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO.

Real Decreto 851/2026, de 21 de octubre, por el que se regula la concesión de subvenciones directas a las comunidades autónomas que hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado que aparece publicado en el BOE núm. 262, de 22 de octubre de 2026.

El Real Decreto regula subvenciones directas por **180 millones de euros**, distribuidos entre Cataluña, País Vasco, Navarra, Galicia y Asturias.

Las ayudas financiarán, en las zonas tensionadas previstas en la norma:

- Promoción y rehabilitación de viviendas y soluciones habitacionales destinadas al alquiler social o asequible.
- Adquisición, desarrollo y urbanización de suelo residencial.
- Adquisición de viviendas para alquiler social o asequible.
- Cobertura o aval de impagos de alquiler de jóvenes y colectivos vulnerables, con los límites establecidos.

Las viviendas financiadas deberán mantener **protección pública y destino al alquiler social o asequible permanentes**, condición extensible a las construidas sobre suelo financiado.

Las comunidades autónomas podrán ejecutar las actuaciones mediante **entidades vinculadas**

o dependientes y fórmulas de colaboración público-privada, debiendo coordinarse con las entidades locales implicadas.

El **pago será anticipado y único**. Los fondos son **adicionales** a la financiación ordinaria del Plan Estatal de Vivienda 2026–2030 y **no sustituyen la aportación autonómica**.

Este Real Decreto entrará en vigor el 23 de octubre de 2026.

2.- LEY 4/2026, DE 1 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE MODIFICAN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y DE SU INCLUSIÓN SOCIAL, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2013, DE 29 DE NOVIEMBRE, Y LA LEY 39/2006, DE 14 DE DICIEMBRE, DE PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y ATENCIÓN A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA, PARA LA EXTENSIÓN Y REFUERZO DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD A LA INCLUSIÓN, LA AUTONOMÍA Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CONFORME AL ARTÍCULO 49 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA.

Ley 4/2026, de 1 de octubre, por la que se modifican el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, y la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, para la extensión y refuerzo de los derechos de las personas con discapacidad a la inclusión, la autonomía y la accesibilidad universal conforme al artículo 49 de la Constitución Española. La Ley aparece publicada en el BOE núm. 246, de 03/10/2026.

La Ley viene a reforzar los derechos de las personas con discapacidad: vivienda y accesibilidad universal, modifica la legislación sobre discapacidad y dependencia para adaptarla al artículo 49 de la Constitución.

Entre las medidas de interés para los gestores públicos de vivienda destacan:

- **Vivienda accesible:** regula la reserva mínima del 4 % en proyectos de vivienda protegida, extensible a otras viviendas construidas, promovidas o subvencionadas por el sector público. Las administraciones competentes podrán incrementarla.
- **Comunidades de propietarios:** refuerza las obligaciones sobre obras de accesibilidad. La comunidad deberá solicitar las ayudas disponibles que le indique la persona interesada, cuando pueda concurrir a ellas. Si las ayudas concedidas alcanzan el 70 % del coste, la ejecución será obligatoria sin los límites económicos previstos.
- **Cuidados y apoyos en viviendas:** incorpora este servicio al sistema de dependencia, favoreciendo la vida independiente y la convivencia en entornos comunitarios.
- **Financiación:** prevé programas públicos de ayudas para mejorar la accesibilidad de edificios residenciales.

La Ley entrará en vigor el 23 de octubre de 2026.

3.- ORDEN HAC/1028/2026, DE 2 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE REGULA LA SOLUCIÓN PÚBLICA DE FACTURACIÓN ELECTRÓNICA, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LA DISPOSICIÓN FINAL TERCERA DEL REAL DECRETO 238/2026, DE 25 DE MARZO, POR EL QUE SE DESARROLLA EL SISTEMA DE FACTURACIÓN ELECTRÓNICA OBLIGATORIA ENTRE EMPRESARIOS Y PROFESIONALES Y POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO POR EL QUE SE REGULAN LAS OBLIGACIONES DE FACTURACIÓN, APROBADO POR EL REAL DECRETO 1619/2012, DE 30 DE NOVIEMBRE

La Orden HAC/1028/2026, de 2 de octubre, por la que se regula la **solución pública de facturación electrónica,** de acuerdo con lo dispuesto en la disposición final tercera del Real

Decreto 238/2026, de 25 de marzo, por el que se desarrolla el sistema de facturación electrónica obligatoria entre empresarios y profesionales y por el que se modifica el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, aparece publicada en el BOE núm. 247, de 05/10/2026.

La **Orden HAC/1028/2026, de 2 de octubre**, desarrolla los requisitos técnicos y funcionales de la solución pública de facturación electrónica gestionada por la **Agencia Tributaria**.

Sus principales aspectos son:

- **Servicio gratuito** para emitir, intercambiar, consultar y descargar facturas electrónicas.
- **Conexión con plataformas privadas**, que deberán remitir simultáneamente una copia electrónica fiel de las facturas cuando no utilicen la solución pública para su emisión o interconexión.
- **Comunicación del rechazo y del pago efectivo** de las facturas, para facilitar el seguimiento de los plazos de pago.
- Regulación de formatos, identificación, representación y procedimientos de envío y validación.

La orden entró en vigor el **6 de octubre de 2026**, iniciando el cómputo de los plazos de aplicación de la facturación electrónica obligatoria entre empresarios y profesionales:

- **6 de octubre de 2027:** sujetos cuyo volumen de operaciones haya superado ocho millones de euros en el año natural anterior.
- **6 de octubre de 2028:** resto de empresarios y profesionales, sin perjuicio de los regímenes transitorios específicos.

4.- INSTRUCCIÓN DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2026, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, EN RELACIÓN CON LA INSTRUCCIÓN DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2000, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, SOBRE LA FORMA DE ACREDITAR ANTE NOTARIO Y REGISTRADOR LA CONSTITUCIÓN DE LAS GARANTÍAS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 20.1 DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Acreditación electrónica del seguro decenal ante notarios y registradores

La Instrucción de 29 de septiembre de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en relación con la Instrucción de 11 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la forma de acreditar ante Notario y Registrador la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, que aparece publicada en el BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026

La **Instrucción de 29 de septiembre de 2026 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**, aclara la forma de acreditar las garantías exigidas por la Ley de Ordenación de la Edificación.

La instrucción confirma que el **certificado de garantías o el suplemento de entrada en vigor del seguro decenal pueden firmarse electrónicamente**, manteniendo las exigencias de contenido establecidas en la Instrucción de 11 de septiembre de 2000.

Para su aceptación ante notarios y registradores, la documentación deberá reunir los siguientes requisitos:

- **CSV o código QR** que permita comprobar su autenticidad en la web de la aseguradora.
- **Formato que preserve la integridad de las firmas**, habitualmente PAdES/PDF.
- **Firma electrónica basada en certificados cualificados**, en los términos previstos en la instrucción.

El archivo firmado digitalmente se remitirá directamente al notario por vía electrónica para autorizar la escritura de fin de obra. Una vez testimoniado en la matriz, acreditará la garantía ante el Registro. También podrá remitirse mediante la aplicación de documentos privados de la sede electrónica del Colegio de Registradores.

OBSERVATORIO DE LA GESTIÓN PÚBLICA

En el Observatorio de la Gestión Pública se destaca la siguiente actividad:

1. Novedades del Portal Ministerio de Hacienda. Regulación y Supervisión de la Contratación.
   https://www.obgp.es/actualidad/novedades-del-portal-ministerio-de-hacienda-regulacion-y-supervision-de-la-contratacion/

2. El posgrado en Gestión económico-financiera en el sector público arranca con todas las plazas cubiertas.
   https://www.agesasesores.org/single-post/posinicio-grado-gestion-economico-financiera-sector-publico-2026

3. Informe 50/25 de la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado aprobado el 15 de julio de 2026.
   https://www.obgp.es/actualidad/informe-5025-de-la-comision-permanente-de-la-junta-consultiva-de-contratacion-publica-del-estado-aprobado-el-15-de-julio-de-2026-/

4. Guía de recomendaciones de la FEMP, para una tramitación ágil en materia de vivienda.
   https://www.obgp.es/actualidad/guia-de-recomendaciones-de-la-femp-para-una-tramitacion-agil-en-materia-de-vivienda/

5. Real Decreto-ley 13/2026: principales novedades para la financiación de comunidades autónomas y entidades locales. Vía AGES
   https://www.obgp.es/actualidad/real-decreto-ley-132026-principales-novedades-para-la-financiacion-de-comunidades-autonomas-y-entidades-locales-via-ages/

6. La modernización del régimen jurídico de las cooperativas tras la Ley 1/2026, de 8 de abril, integral de impulso de la economía social: claves de la reforma .Pedro Echeguren. Vía El Derecho.
   https://www.obgp.es/actualidad/la-modernizacion-del-regimen-juridico-de-las-cooperativas-tras-la-ley-12026-de-8-de-abril-integral-de-impulso-de-la-economia-social-claves-de-la-/

7. Sanciones en materia de protección de datos a las sociedades mercantiles públicas: ser o no ser sector público, he ahí la cuestión. Alejandro Corral Sastre. Vía INAP
   https://www.obgp.es/actualidad/sanciones-en-materia-de-proteccion-de-datos-a-las-sociedades-mercantiles-publicas-ser-o-no-ser-sector-publico-he-ahi-la-cuestion-alejandro-corral-/

8. Nueva modificación de la LCSP: Ley 1/2026, 8 de abril, integral de impulso de la economía social. Javier Vázquez Matilla
   https://www.obgp.es/actualidad/nueva-modificacion-de-la-lcsp-ley-12026-8-de-abril-integral-de-impulso-de-la-economia-social-javier-vazquez-matilla/

9. Publicaciones de interés | Vivienda 2025
   https://www.obgp.es/actualidad/publicaciones-de-interes-vivienda-2025/

10. Consolidar el sector público instrumental como parte de la solución. E. Bueso, A. Silvestre. https://www.obgp.es/articulos/consolidar-el-sector-publico-instrumental-como-parte-de-la-solucion-ebuesoasilvestre/

Otros documentos/información de interés:

- Portal Estadístico del Notariadohttps://penotariado.com/inmobiliario/
- Actualidad normativa europea, estatal y autonómica en materia de contratación pública. OIReScon
- Observatorio de la vivienda de Galicia
- Bulletíd'actualitatd'habitatge. Ayuntamiento de Barcelona.
- New European Bauhaus
- Informes preceptivos evacuados por la Oficina Nacional de Evaluación (ONE)
- 2025 Rule of law report - Communication and country chapters

Un cordial saludo,

Ana Silvestre Navarro
Juan Manuel Pérez Mira
Enrique Bueso Guirao

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)
Luís Vives, nº 2 – entlo. 1ª . 46003 Valencia . T 96 392 40 53 . 96 391 90 13 . F 96 392 23 96
avs@gestorespublicos.org . www.gestorespublicos.org . C.I.F. G-46556437