

Aquest informe recull les principals disposicions publicades, iniciatives legislatives i resolucions judicials d'interès per a la procura durant la setmana, amb especial atenció a les normes que tenen impacte pràctic en l'activitat professional i en la relació amb l'Administració de justícia.

A) NORMATIVA DESTACADA AMB COMENTARI

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.

- [PDF \(BOE-A-2026-20822 - 10 págs. - 246 KB\)](#)



El Reial decret llei 29/2026, de 6 d'octubre, introdueix una reforma àmplia en matèria d'habitatge, amb incidència directa en els desnonaments, les execucions hipotecàries i els contractes d'arrendament. Publicat al BOE del 7 d'octubre, entra en vigor, amb les excepcions previstes, el 8 d'octubre de 2026 i caldrà que sigui convalidat per la Diputació Permanent del Congrés dels Diputats.

Suspensió dels procediments i dels llançaments fins al 2030

L'article 2 estableix dos règims de protecció per a les persones vulnerables sense alternativa habitacional, aplicables fins al 31 de desembre de 2030.

Quan la demandant sigui una entitat dedicada a adquirir immobles o carteres hipotecàries impagades a preus clarament inferiors al valor de mercat amb les finalitats especulatives descrites per la norma, el tribunal haurà de suspendre el procediment mitjançant interlocutòria. La vulnerabilitat es podrà acreditar amb un informe dels serveis socials o d'acord amb els criteris de l'article 441.7 LEC. La suspensió també podrà acordar-se si ja hi ha una resolució que posa fi al procediment o ordena el llançament, sempre que aquest no s'hagi executat. Queden excloses d'aquest primer règim les entitats públiques dedicades a promoure i gestionar habitatge social i assequible.

Per als altres demandants, i quan no sigui aplicable la nova enervació extraordinària, el tribunal requerirà l'Administració competent perquè informi dels recursos disponibles i ofereixi una alternativa habitacional digna i adequada. Si no respon o manifesta que no disposa de recursos, se suspendrà el procediment fins que es garanteixi aquesta alternativa.

Aquesta segona suspensió es revisarà cada dotze mesos i s'aixecarà si desapareix la vulnerabilitat, s'ofereix una alternativa efectiva, la persona demandada la rebutja injustificadament —amb audiència prèvia de les parts— o transcorren tres anys des que es va acordar. La norma estableix excepcions per protegir la part demandant vulnerable i disposa que no prevaldrà la vulnerabilitat econòmica de la demandada quan la demandant sigui una persona física titular de dos habitatges o menys.

Resum setmanal de novetats normatives i legislatives

En els supòsits previstos, l'Administració assumirà la compensació acordada judicialment a favor del demandant persona física o de la persona jurídica dedicada al lloguer habitual assequible o social. Aquesta podrà comprendre, com a màxim, les rendes contractuals no percebudes, els subministraments impagats i les costes processals a favor del demandant. La suspensió o la compensació no extingeixen l'obligació de pagar la renda.

Una nova enervació extraordinària del desnonament per impagament

El nou article 22.6 LEC obliga l'Administració competent a enervar el desnonament per manca de pagament quan s'acrediti la vulnerabilitat econòmica de l'arrendatari i no s'ofereixi una alternativa habitacional adequada. Se n'exclouen els supòsits de les entitats previstos a l'article 2.1.

Comunicada la vulnerabilitat, l'Administració disposarà de dos mesos, improrrogables, per oferir una alternativa o pagar a l'arrendador, o consignar judicialment, totes les quantitats reclamades i les meritedes fins al pagament, així com les costes processals a favor del demandant. Durant aquest termini se suspendran el procediment i, si escau, el llançament.

Si es paga o consigna íntegrament dins del termini, es declararà enervada l'acció i finalitzat el procediment, amb manteniment del contracte. Si transcorren els dos mesos sense alternativa ni pagament íntegre, l'Administració quedarà subrogada automàticament en la posició deutora de l'arrendatari i no es practicarà el llançament. El contracte continuarà vigent fins que expiri, mentre subsisteixi la vulnerabilitat.

Aquesta enervació és independent de l'ordinària: no computa com a enervació anterior i pot produir-se encara que l'arrendador hagi efectuat el requeriment fefaent de pagament que habitualment impedeix enervar.

Aplicació als procediments en curs

La disposició transitòria segona estén els nous règims a les execucions de resolucions dictades en els procediments de l'article 441.5 LEC que estiguin en curs, sempre que el llançament encara no s'hagi practicat.

La persona executada podrà demanar la suspensió encara que la qüestió s'hagués resolt anteriorment o s'hagués esgotat el termini màxim de suspensió de l'article 441.6 LEC. Presentada la sol·licitud amb la documentació justificativa que no consti ja en les actuacions, el lletrat de l'Administració de justícia suspendrà provisionalment el llançament fins que el tribunal resolgui. Quan correspongui aplicar l'enervació extraordinària, caldrà complir aquest nou tràmit abans de continuar el procediment, sigui quina sigui la fase en què es trobi.

Execucions hipotecàries, adquisicions i cessió de crèdits

La reforma de l'article 685.2 LEC exigeix indicar en la demanda d'execució hipotecària si l'immoble és l'habitatge habitual del deutor i si l'executant és gran tenidor. Si manifesta que no ho és, haurà d'adjuntar una certificació registral amb la relació d'habitatges al seu nom. A més, per computar la condició de gran tenidor, cada unitat residencial d'un edifici comptarà separatament encara que no hi hagi divisió horitzontal inscrita.

Fins al final de 2030 es limiten determinades adquisicions d'habitatges, gratuïtes o per una contraprestació inferior al 70 % del valor de mercat, per part de les entitats definides a l'article 1 i de persones jurídiques grans tenidores. Les excepcions vinculades al futur Codi de bones pràctiques, incloses les relatives a adquisicions derivades d'execucions, no seran aplicables fins



Resum setmanal de novetats normatives i legislatives

que aquest entri en vigor. En determinades adquisicions o adjudicacions emparades en aquestes excepcions, el llançament de persones vulnerables sense alternativa quedarà suspès fins al 31 de desembre de 2030.

En les cessions de crèdits hipotecaris, el prestatari conservarà davant del nou creditor les mateixes excepcions i defenses, inclosa la compensació. També es preserven els drets derivats dels codis de bones pràctiques i es prohibeix cedir préstecs hipotecaris vençuts quan el deutor estigui acollit a les mesures del Reial decret llei 6/2012.

Lloguer temporal, habitacions i principals canvis civils

El lloguer temporal i per habitacions passa a integrar-se en la regulació dels arrendaments d'habitatge. La temporalitat haurà de respondre a un desplaçament justificat, amb una causa real i acreditable expressada en el contracte, la prova de la qual correspondrà a l'arrendador. Si manca aquesta causa, el contracte es considerarà d'habitatge habitual des de la seva formalització.

Els contractes temporals tindran una durada superior a 31 dies i, com a regla general, no superior a dotze mesos, llevat que subsisteixi justificadament la causa. Superar aquest termini sense justificació o encadenar més de dos contractes consecutius entre les mateixes parts i sobre el mateix habitatge comportarà aplicar al primer el règim d'habitatge habitual. Els contractes de temporada anteriors conservaran el règim previ fins al venciment pactat; la renovació quedarà subjecta a la nova regulació.

La reforma també elimina la indemnització pel desistiment exercit en els termes legals; impedeix imposar a l'arrendatari els tributs de l'habitatge, llevat que en sigui l'obligat tributari, i les despeses de gestió i formalització; i prohibeix exigir-li assegurances d'impagament. En els lloguers temporals, la garantia addicional queda limitada a una mensualitat.

Es reforcen els drets de tanteig i retracte: no s'hi podrà renunciar contractualment i es mantindran en vendes conjuntes si l'habitatge és jurídicament individualitzable. També es permet, amb requeriment i justificació previs, executar determinades reparacions i descomptar-ne el cost de les rendes. En retornar la possessió, caldrà documentar l'estat de l'habitatge; si no es firma el document o no hi consten desperfectes, es presumirà, llevat de prova en contrari, que s'ha lliurat en bon estat.

Finalment, s'estén als contractes anteriors a la Llei 12/2023 l'accés a les pròrrogues del seu article 10 LAU i al límit d'actualització de renda. S'introdueix una pròrroga extraordinària de fins a dos anys per als contractes i venciments previstos, condicionada a estar al corrent de pagament i haver-ho estat durant els vuit mesos anteriors. Fins al final de 2027, no podrà incrementar-se la renda que superi el límit màxim del sistema de referència; en els altres casos, a falta d'un nou pacte, l'increment no superarà el 2 %, amb el límit general de l'IRAV.

La norma es completa amb mesures fiscals, finançament i ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, així com un règim sancionador per a les obligacions d'informació de les plataformes de lloguer de curta durada.

Resum setmanal de novetats normatives i legislatives

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.

- [PDF \(BOE-A-2026-20823 - 99 págs. - 809 KB\)](#)



El Reial decret llei 28/2026, de 6 d'octubre, modifica l'article 10 de la Llei d'arrendaments urbans per reforçar la continuïtat dels contractes d'habitatge habitual. Publicat el 7 d'octubre, entrarà en vigor el 15 de novembre de 2026 sempre i quan sigui confirmat per la Diputació Permanent del Congrés de Diputats de la qual cosa us informarem puntualment. La reforma té naturalesa civil, però incideix directament en els desnonaments per expiració del termini, perquè modifica les condicions que determinen quan es pot considerar extingit el contracte.

Venciment i preavis.

Una vegada transcorreguts almenys cinc anys de contracte, o set si l'arrendador és una persona jurídica, l'arrendament es prorrogarà obligatòriament per períodes successius de cinc o set anys si cap de les parts comunica que no vol renovar-lo. El preavis de l'arrendador passa de quatre a sis mesos; el de l'arrendatari es manté en dos mesos.

En la pràctica processal, la data de venciment i l'acreditació d'un preavis vàlid esdevenen rellevants: la manca de comunicació dins del termini pot comportar una nova pròrroga de llarga durada i impedir que prosperi una demanda fonamentada en l'expiració del contracte. Caldrà comprovar també si l'arrendatari ha sol·licitat una pròrroga extraordinària que l'arrendador estigui obligat a acceptar.

Indemnització quan l'arrendador decideix no renovar

La comunicació vàlida de no renovació comportarà, com a regla general, una indemnització a favor de l'arrendatari. S'abonarà en lliurar l'habitatge i serà equivalent a l'import més elevat entre dotze mensualitats i una mensualitat per cada any de residència, amb prorratgeig dels períodes inferiors.

El càlcul es farà sobre el valor superior del rang individualitzat del sistema estatal de referència de preus de lloguer. Si no es pot obtenir aquest valor, s'utilitzarà la renda mensual vigent en la data de la comunicació.

Aquesta obligació pot donar lloc a reclamacions econòmiques vinculades a l'extinció de l'arrendament. Tanmateix, el text no configura expressament el pagament com un requisit d'admissió de la demanda de desnonament ni estableix que l'impagament impedeixi el llançament.

Les excepcions al meritament de la indemnització s'han de concretar en el preavis

No correspondrà indemnització en determinats supòsits, que s'hauran de fer constar expressament, de manera detallada i per escrit en la comunicació de no renovació:



Resum setmanal de novetats normatives i legislatives

- Necessitat de l'habitatge per a l'arrendador persona física, determinats familiars fins al segon grau o el cònjuge en els supòsits previstos. Si no l'ocupen dins dels tres mesos següents al lliurament, llevat de força major, la indemnització serà exigible.
- Manca de residència de l'arrendatari durant més de sis mesos dels dotze anteriors, amb les excepcions justificades que recull la norma.
- Disponibilitat d'un altre habitatge adequat i ocupable al mateix municipi, en ple domini o amb un dret real d'ús o gaudi.
- Subscripció d'un nou contracte d'habitatge habitual.
- Rebuig exprés o tàcit d'una oferta fefaent de nou contracte sobre el mateix habitatge, amb una durada mínima de cinc o set anys i una renda ajustada a l'article 17.6 LAU, fins i tot fora de zones tensionades.

La comunicació i la prova dels fets que justifiquen aquestes excepcions tindran, per tant, especial rellevància en les controvèrsies sobre la indemnització.

Pròrrogues extraordinàries i acords de continuïtat

Cal distingir la pròrroga ordinària de cinc o set anys de les pròrrogues extraordinàries. Si no hi ha un preavís vàlid de no renovació i correspon la pròrroga ordinària del nou article 10.1 LAU, el contracte continua per cinc o set anys i no s'aplica la pròrroga extraordinària de fins a dos anys del RDL 29/2026.

Quan l'arrendador ha comunicat vàlidament que no vol renovar el contracte, l'arrendatari pot sol·licitar una pròrroga extraordinària si compleix els requisits legals. Es preveuen tres modalitats:

Fins a un any per vulnerabilitat social i econòmica acreditada, que els grans tenidors han d'acceptar obligatòriament en els termes de l'article 10.5 LAU.

- Per anualitats i fins a tres anys si l'habitatge es troba en una zona de mercat residencial tensionat, amb les condicions i excepcions de l'article 10.6 LAU. Aquesta pròrroga té preferència sobre les altres.
- Per anualitats i fins a dos anys addicionals, d'acord amb la disposició final cinquena del RDL 29/2026, per als contractes i venciments inclosos en aquesta disposició. Requereix, entre altres condicions, que l'arrendatari estigui al corrent del lloguer i ho hagi estat mensualment durant els vuit mesos anteriors. No exigeix acreditar vulnerabilitat ni que l'arrendador sigui un gran tenidor, però preveu excepcions.

Aquestes pròrrogues extraordinàries no se sumen entre si. Si concorren els requisits de la pròrroga de zona tensionada, aquesta s'aplica preferentment. Fora d'aquest supòsit, si l'arrendatari pot accedir a més d'una pròrroga extraordinària, pot optar per la que li resulti més favorable.

La pròrroga extraordinària ajorna l'extinció del contracte que havia de produir-se pel preavís de l'arrendador. Quan finalitza, el contracte s'extingeix d'acord amb aquella comunicació, llevat que les parts acordin continuar-lo. Les pròrrogues dels articles 10.5 i 10.6 LAU estableixen expressament que no cal una nova comunicació; la disposició addicional primera del RDL 28/2026 també vincula l'extinció, en acabar la pròrroga de dos anys, al preavís vàlid ja efectuat.

La indemnització per no renovació, si correspon, serà exigible quan finalitzi la pròrroga i es lliuri l'habitatge. En canvi, si l'arrendatari reunia els requisits per obtenir una pròrroga legal d'acceptació obligatòria per a l'arrendador i no la va sol·licitar, no tindrà dret a aquesta



Resum setmanal de novetats normatives i legislatives

compensació. Tampoc no hi haurà indemnització si el preavís vàlid de l'arrendador era anterior a la publicació del RDL 28/2026, el 7 d'octubre, encara que després s'apliqui una pròrroga extraordinària.

Finalment, si després del preavís les parts pacten una pròrroga voluntària o convencional, aquesta haurà de durar almenys cinc anys, o set si l'arrendador és una persona jurídica. Seran nul·les les estipulacions d'aquest acord de pròrroga que empitjorin les condicions del contracte original en perjudici de l'arrendatari.

El règim transitori exigeix revisar cada contracte

La reforma s'aplicarà als contractes vigents respecte dels venciments posteriors a l'entrada en vigor, amb regles específiques:

- Els preavisos vàlids anteriors a la publicació del 7 d'octubre conservaran l'eficàcia i no generaran indemnització, encara que després s'apliqui una pròrroga extraordinària.
- Si el 15 de novembre resten menys de sis mesos per al venciment, l'arrendador podrà preavisar amb un mínim de quatre mesos.
- Els contractes que ja estiguin en el període de pròrroga de l'anterior article 10.1 el completaran segons aquell règim; després s'aplicarà la reforma.
- Els contractes en tàcita reconducció quedaran subjectes al nou article 10 des del primer venciment d'aquest període posterior a l'entrada en vigor, computant també la durada del contracte originari. Els requeriments vàlids anteriors a la publicació conservaran l'eficàcia i no generaran indemnització.

Aquestes distincions temporals seran especialment rellevants per valorar el fonament de les demandes de desnonament i les defenses de l'arrendatari.

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.

[PDF \(BOE-A-2026-20528 - 76 págs. - 664 KB\)](#)



La Llei 4/2026, d'1 d'octubre, reforma la legislació sobre discapacitat i dependència per adaptar-la al nou article 49 de la Constitució. Reforça l'accessibilitat universal, l'autonomia personal i la inclusió comunitària, amb novetats rellevants per a la participació de les persones amb discapacitat en els procediments judicials. Publicada al BOE del 3 d'octubre, entrarà en vigor el 23 d'octubre de 2026.



Resum setmanal de novetats normatives i legislatives

La facilitació processal i la nul·litat de les actuacions

La principal novetat que destaca en l'àmbit processal és la regulació de la persona experta facilitadora processal, que ha d'identificar les necessitats de comprensió, comunicació i interacció de la persona amb discapacitat i concretar i desplegar els ajustos necessaris perquè participi efectivament en el procediment.

Correspon a l'òrgan judicial competent en cada fase decidir, d'ofici o a instància de part, si aquesta assistència és necessària i com s'ha de prestar. La designació s'ha de fer mitjançant interlocutòria i adaptar-se a les necessitats de la persona. El Ministeri Fiscal i els cossos policials també poden sol·licitar l'assistència en les seves diligències d'investigació.

La disposició addicional divuitena, apartat 6, estableix expressament:

“Serán nulos los actos procesales, las diligencias de investigación o pre procesales ante el Ministerio Fiscal, y las diligencias policiales realizados prescindiendo de las adaptaciones o ajustes de procedimiento, incluyendo la actuación de la persona experta facilitadora, cuando se acredite que su falta de realización ha impedido la participación efectiva de la persona con discapacidad en el procedimiento.”

Per tant, la falta de facilitador no comporta automàticament la nul·litat: cal acreditar que l'omissió dels ajustos o suports ha impedit la participació efectiva de la persona amb discapacitat.

La persona facilitadora ha d'actuar amb neutralitat, independència i confidencialitat, sense parlar en nom de la persona amb discapacitat ni influir en les seves decisions. Aquesta funció és incompatible amb la intervenció com a advocat, procurador, graduat social o altre professional col·laborador de la justícia de les parts en el mateix procés. Se n'exigeix formació específica acreditada i es preveu el desenvolupament reglamentari en el termini d'un any. Aquestes garanties fan especialment rellevant detectar les necessitats de suport i sol·licitar els ajustos abans de practicar les actuacions afectades (disposició addicional divuitena).

Accessibilitat als edificis i reclamació judicial

La reforma de l'article 10.1.b de la Llei de propietat horitzontal reforça l'execució obligatòria de les obres d'accessibilitat. Manté el límit de dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes repercutides anualment, un cop descomptats els ajuts, i permet distribuir la repercussió segons els anys de finançament disponibles.

Quan la persona interessada aporti informació sobre convocatòries d'ajuts a les quals pugui concórrer la comunitat, aquesta estarà obligada a sol·licitar-los. Si els ajuts concedits arriben al 70 % del cost, les obres seran obligatòries sense aplicar els límits econòmics esmentats. També se'n manté l'obligatorietat quan qui les demana assumeix l'excés corresponent.

Si la comunitat incompleix l'obligació, la Llei preveu expressament que la persona interessada pugui acudir a l'autoritat judicial perquè n'ordeni l'execució. Es tracta d'una reforma de la legislació estatal de propietat horitzontal, que cal distingir del règim civil propi aplicable a Catalunya (disposició final primera).

Altres novetats d'interès

En matèria sancionadora, es fixa un termini màxim d'un any, des de l'acord d'iniciació, per resoldre i notificar els procediments de competència de l'Administració General de l'Estat. Les reclamacions de consum per discriminació per discapacitat es poden sotmetre voluntàriament



Resum setmanal de novetats normatives i legislatives

al Sistema Arbitral de Consum, amb garanties d'accessibilitat dels tràmits i serveis (articles 101 i 74 del text refós).

La reforma també reforça la prohibició de discriminació en la contractació d'assegurances. Els procediments diferenciats, les condicions més oneroses o les cobertures menys favorables per raó de discapacitat només s'admeten si responen a causes objectives, justificades, proporcionades i documentades prèviament (disposició final segona).

En l'àmbit social, amplia els serveis i suports per a la vida independent. Equipara el grau I de dependència a una discapacitat del 33 % i els graus II i III al 65 %, exclusivament en els àmbits legalment previstos o que ho reconeguin expressament, sense aplicació tributària.

Finalment, encarrega al Govern presentar, en un any, un projecte de llei orgànica de reforma de l'article 763 LEC sobre internament no voluntari i, en divuit mesos, un projecte d'actualització dels patrimonis protegits. Són mandats de reforma futura: aquesta Llei no modifica directament aquests règims.

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.

- [PDF \(BOE-A-2026-20587 - 42 págs. - 941 KB\)](#)



L'Ordre HAC/1028/2026, de 2 d'octubre, publicada al BOE del 5 d'octubre, regula la solució pública de facturació electrònica de l'Agència Tributària i activa el còmput dels terminis per implantar la factura electrònica obligatòria entre empresaris i professionals. La seva entrada en vigor, el 6 d'octubre de 2026, no comporta l'exigibilitat immediata de totes les obligacions.

L'obligació afecta les factures emeses quan el destinatari actua com a empresari o professional i l'operació es dirigeix a la seva seu, establiment permanent, domicili o residència habitual a Espanya. Les factures a particulars queden fora d'aquesta obligació específica, sens perjudici de la resta de normes de facturació aplicables.

Les factures hauran de tenir un format electrònic estructurat que permeti tractar automàticament les dades; l'enviament d'un PDF per correu electrònic no serà suficient. Es podran utilitzar plataformes privades, la solució pública gratuïta de l'AEAT o una combinació d'ambdues vies. La solució pública utilitzarà el format UBL i permetrà generar, rebre, recuperar, consultar i descarregar factures, així com comunicar-ne els estats i els pagaments.

Els sistemes que no utilitzin la solució pública per emetre o interconnectar les factures hauran de remetre-hi simultàniament una còpia electrònica fidel. Les factures emeses o



Resum setmanal de novetats normatives i legislatives

interconnectades mitjançant la solució pública ja quedaran a disposició de l'Administració i no requeriran aquesta còpia addicional (articles 3 a 5).

El destinatari haurà d'informar, quan correspongui, del rebuig de la factura, de la data del pagament efectiu complet i del venciment del termini de pagament. L'emissor podrà comunicar voluntàriament el cobrament o l'impagament i les discrepàncies amb les dates comunicades pel destinatari. En l'àmbit d'aquests serveis, les factures es presumiran acceptades si no consta un rebuig o una factura rectificativa posterior (article 7).

L'accés requerirà certificat electrònic i, per als formularis previstos, també es podrà utilitzar Cl@ve. Es permet actuar mitjançant representant. Per utilitzar els formularis de generació de factures o de comunicació d'estats i pagaments en nom d'un tercer, recuperar factures o accedir als serveis de consulta, caldrà l'apoderament inscrit al registre de l'AEAT en els termes de l'article 11.

Si una incidència tècnica imputable a la solució pública impedeix utilitzar-la durant més de vint-i-quatre hores, les factures, còpies fidels o comunicacions d'estats i pagaments es podran remetre durant els quatre dies hàbils següents a la resolució de la incidència (articles 5.7 i 8.4).

Calendari i règim transitori

La disposició final única de l'ordre inicia el còmput dels terminis de la Llei 18/2022 i del Reial decret 238/2026. Aplicant-los a l'entrada en vigor de l'ordre, el calendari general és el següent:

Obligació	Data d'aplicació
Factura electrònica per a empresaris i professionals amb un volum d'operacions superior a 8 milions d'euros durant l'any natural anterior	6 d'octubre de 2027
Factura electrònica per a la resta d'empresaris i professionals	6 d'octubre de 2028
Informació sobre els estats de les factures per a persones físiques i entitats en atribució de rendes de l'IRPF amb un volum d'operacions no superior a 8 milions d'euros	6 d'octubre de 2029; abans, voluntària

Durant els primers dotze mesos d'aplicació, els obligats que superin els 8 milions d'euros hauran d'acompanyar les factures electròniques d'un PDF llegible, llevat que el destinatari accepti voluntàriament i expressament rebre-les en el format original. El PDF s'enviarà al destinatari i no a la solució pública. Aquesta haurà d'estar disponible almenys dos mesos abans de la primera aplicació efectiva.

Nota sobre l'aplicabilitat de VERI*FACTU

L'ordre no regula ni modifica el calendari de VERI*FACTU. Sí que preveu la coordinació tècnica: l'annex I incorpora un apartat de QR fiscal que permet identificar VERI*FACTU o TICKETBAI i consignar-ne l'URL, segons la normativa aplicable.

Segons la notícia d'Iberley del 6 d'octubre de 2026 (<https://www.iberley.es/noticias/hacienda-preve-aplazar-veri-factu-octubre-2028-37063>), entre d'altres, i que cita una nota informativa d'Hisenda del dia 5, el Ministeri preveu ajornar fins a l'octubre de 2028 les obligacions pendents de VERI*FACTU per alinear-les amb la factura electrònica de pimes i autònoms. Es tracta d'un ajornament anunciat, que requereix la modificació normativa corresponent. Mentre no s'aprovi,



Resum setmanal de novetats normatives i legislatives

les dates d'adaptació dels sistemes informàtics continuen essent abans de l'1 de gener de 2027 per als contribuents de l'impost sobre societats i abans de l'1 de juliol de 2027 per a la resta d'obligats inclosos en el reglament.

B) RESOLUCIONS JUDICIALS COMENTADES

Resolución de 26 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Valdemoro, por la que se suspende la expedición de una certificación de cargas ordenada en mandamiento judicial y la extensión de la correspondiente nota marginal, por constar la titular registral en situación de concurso de acreedores.

- [PDF \(BOE-A-2026-21071 - 11 págs. - 245 KB\)](#)

La Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública confirma la negativa d'un registrador de la propietat a expedir una certificació de domini i càrregues de l'article 656 LEC, amb la corresponent nota marginal, sol·licitada en un procediment d'execució judicial contra una societat declarada en concurs de creditors.

En el cas examinat, diversos creditors havien obtingut una sentència condemnatòria i havien iniciat una execució dinerària, en la qual es van practicar anotacions preventives d'embargament sobre diverses finques de la deutora. Posteriorment, aquesta va ser declarada en concurs de creditors i es va obrir la fase de liquidació. Malgrat això, el jutjat que tramitava l'execució individual va ordenar l'expedició de la certificació de càrregues per continuar el procediment executiu.

La Direcció General recorda que la declaració de concurs, com a procediment d'execució universal, determina la suspensió de les execucions singulars sobre els béns i drets integrats en la massa activa (art. 143 TRLC). Aquesta regla respon a la necessitat de preservar la integritat del patrimoni del deutor i sotmetre la satisfacció dels creditors a un procediment col·lectiu, respectant les regles concursals de prelació de crèdits (*par condicio creditorum*).

Aquesta suspensió no afecta únicament la realització forçosa dels béns, sinó també les actuacions encaminades a impulsar l'execució individual. Per això, la certificació de càrregues de l'article 656 LEC, juntament amb la nota marginal corresponent, no es pot considerar una actuació merament informativa, atès que forma part del desenvolupament del procediment executiu.

La resolució, que es fonamenta en la doctrina de la STS 789/2022, de 17 de novembre, destaca que les excepcions legals a la suspensió de les execucions singulars no resulten aplicables a una execució civil ordinària d'un crèdit concursal, encara que l'embargament sigui anterior a la declaració de concurs.

En conseqüència, desestima el recurs i confirma la qualificació registral negativa. El creditor haurà de fer valer el seu dret de crèdit dins del procediment concursal, sense que l'existència d'una execució individual anterior ni d'una anotació preventiva d'embargament permetin eludir els efectes de la declaració de concurs.

La resolució il·lustra, així, la prevalença de l'execució universal concursal sobre les execucions individuals, com a instrument per garantir la satisfacció ordenada i col·lectiva dels creditors.

Resum setmanal de novetats normatives i legislatives

C) NORMATIVA I ALTRES SENSE COMENTARI

Real Decreto 806/2026, de 5 de octubre, de disolución del Congreso de los Diputados y del Senado y de convocatoria de elecciones.

- [PDF \(BOE-A-2026-20742 - 4 págs. - 226 KB\)](#)

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.

[PDF \(BOE-A-2026-20824 - 3 págs. - 198 KB\)](#)

Resolución de 5 de octubre de 2026, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba el documento normalizado de representación para actuar ante la Dirección General del Catastro en los procedimientos tributarios.

- [PDF \(BOE-A-2026-21081 - 5 págs. - 1.120 KB\)](#)

D) INICIATIVES LEGISLATIVES:

D.1- Unió Europea

<https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/19418-Child-online-safety-keeping-digital-spaces-accountable-and-trustworthy-EU-Kids-Act-es>

[https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/15112-Normas-de-la-UE-sobre-cooperacion-administrativa-en-el-ambito-de-la-fiscalidad-refundicion es](https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/15112-Normas-de-la-UE-sobre-cooperacion-administrativa-en-el-ambito-de-la-fiscalidad-refundicion-es)

D.4- Catalana.

Proposició de llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya

- [Número d'expedient: 202-00089/15](#)

Aquest recull setmanal sintetitza les principals novetats normatives, iniciatives legislatives i resolucions judicials amb incidència operativa per a la procura i els professionals del dret. Les fonts utilitzades provenen exclusivament de butlletins oficials i documents públics accessibles en línia. Per a qualsevol qüestió interpretativa o ampliació, restem a disposició.

Jaume Pich i Macià

Advocat

Barcelona, 9/10/2026 18:15:00



Consell de Col·legis de
Procuradors
dels Tribuns de Catalunya

