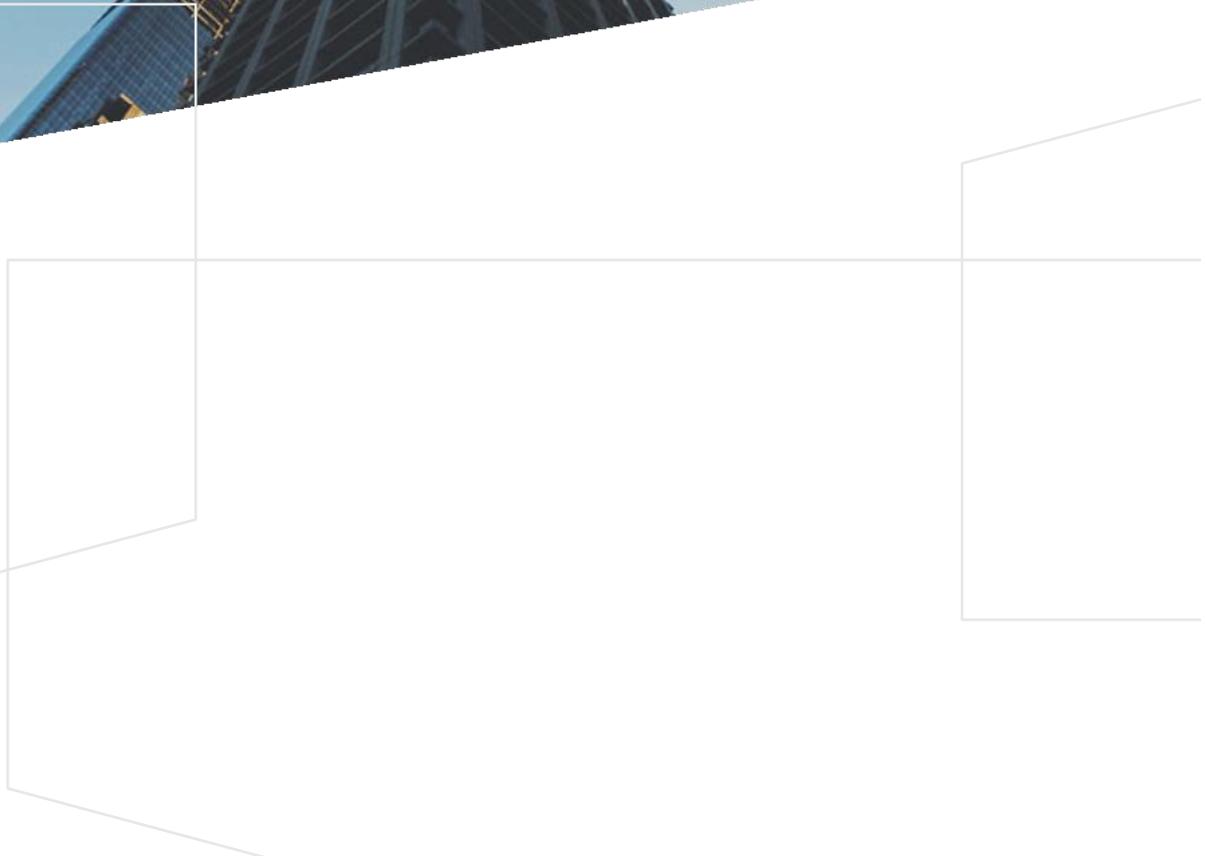




NEWSLETTER MERCANTIL
FEBRERO 2022





EDITORIAL

En esta Newsletter de novedades mercantiles correspondiente al mes de febrero de 2022 incluimos como es costumbre los siguientes apartados:

- i.** Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de enero de 2022.
- ii.** Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de enero de 2022.
- iii.** Reseña de Interés.

En relación con nuestra Reseña de Interés, analizamos el nuevo Plan Especial Urbanístico para la regulación de los Establecimientos de Alojamiento Turístico, Albergues de Juventud, Viviendas de Uso Turístico, Viviendas Compartidas y Residencias Colectivas Docentes de Alojamiento Temporal en la ciudad de Barcelona, o "PEUAT 2021", aprobado el pasado mes de diciembre por el Ayuntamiento de Barcelona.

Esperamos que todas estas novedades sean de vuestro interés.

Gracias.

Un saludo,



NORMATIVA RELEVANTE EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos la normativa relevante dictada y/o publicada durante el mes de ENERO de 2022:

- *Real Decreto - Ley 1/2022, de 18 de enero, por el que se modifican la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria.* Modifica el régimen jurídico de la SAREB, incluyendo, entre otras medidas, la posibilidad de que el Estado pueda tener una participación mayoritaria en el accionariado y que no se aplique a la SAREB la obligación de reducir capital por pérdidas cuando su patrimonio esté por debajo de las 2/3 partes del Capital Social.
- *Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.* El presente Real Decreto establece una ayuda fija de 250 euros mensuales durante un plazo de 2 años para cada joven, siempre que disponga de una fuente regular de ingresos y que los ingresos del núcleo de convivencia sean inferiores a 3 IPREM. La ayuda está destinada para aquellos jóvenes con contratos de alquiler de vivienda habitual inferiores a 600 euros al mes (300 para una habitación), pudiendo cada comunidad autónoma incrementar el importe hasta los 900 euros al mes (450 para una habitación).
- *Real Decreto 47/2022, de 18 de enero, sobre protección de las aguas contra la contaminación difusa producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.* El presente Real Decreto establece medidas para reducir la contaminación de las aguas superficiales continentales, las aguas de costeras, de transición y las subterráneas causada por nitratos procedentes de actividad agraria.
- *Circular 1/2022 de 10 de enero, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), relativa a la publicidad sobre criptoactivos presentados como objeto de inversión.* La CNMV, haciendo uso de la competencia que le fue atribuida por el Decreto - ley 5/2021, ha aprobado esta Circular que tiene por finalidad desarrollar las normas, principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria sobre criptoactivos.



RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

Sentencias relevantes en el ámbito mercantil

- *Sentencia del Tribunal Supremo 673/2021, de 5 de octubre. Sala 1ª. Revisión de la doctrina del levantamiento del velo.* La presente Sentencia muestra la complejidad de determinar cuáles son las circunstancias que justifican que resulte de aplicación la doctrina del levantamiento del velo. El TS, en aras de reducir la litigiosidad y la inseguridad que dicha aplicación de dicha figura conlleva, acuerda excluir los criterios erróneos como la infracapitalización, el carácter ficticio o la dirección externa, así como exigir que concurran en los hechos para su aplicación el abuso o fraude.
- *Sentencia del Tribunal Supremo 913/2021, de 23 de diciembre. Sala 1ª. Precontrato y trato preliminar.* La presente Sentencia versa sobre la figura del precontrato y sus características inherentes que la diferencian de los meros “tratos preliminares”. La existencia de un precontrato, y por tanto su diferencia respecto los “tratos preliminares”, viene determinada en función de si contiene los elementos y estipulaciones del contrato definitivo y que la puesta en ejecución de dicho contrato definitivo no requiera de la emisión de un nuevo consentimiento de las partes.
- *Sentencia del Tribunal Supremo 33/2022, de 24 de enero, Sala 1ª. Caducidad de los Swaps. Acción de anulabilidad.* El Tribunal estima que los contratos de swaps o “cobertura de hipoteca” se consuman con la extinción de la relación contractual entre las partes y, por tanto, la acción de anualidad, que en su caso pueda asistir a una de las partes, caducará en el plazo de cuatro años desde la consumación del swap.
- *Sentencia del Tribunal Supremo 38/2022, de 25 de enero. Sala 1ª. Abuso de derecho en el ejercicio del derecho de separación por parte de un Socio.* El Tribunal reconoce el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos cuando se cumplen los requisitos legales para su distribución. Sin embargo, en aplicación del artículo 7 del Código Civil considera como un ejercicio abusivo del derecho su utilización por parte del socio cuando tiene como finalidad burlar sus deberes de buena fe respecto de la sociedad con la que está vinculado por el contrato social.
- *Sentencia del Tribunal Supremo 65/2022, de 1 de febrero. Sala 1ª. Contrato de Seguro. Nulidad de la renuncia por tener la asegurada la condición de consumidora.* El Tribunal Supremo declara nula la renuncia a los intereses del artículo 20 de la Ley del Contrato de Seguro conforme al artículo 10 de la Ley General para la Defensa de Consumidores y de Usuarios, vigente en el momento



de celebración del Contrato, ya que la asegurada tenía la condición de Consumidora.

- *Sentencia del Tribunal Supremo 78/2022, de 1 de febrero. Sala 1ª. Nulidad de la condición general de imposición de gastos al consumidor. Contrato de préstamo con garantía hipotecaria.* El Tribunal reitera la doctrina establecida hasta la fecha anulando la condición general de imposición de gastos al consumidor en el contrato de compraventa con subrogación y novación de préstamos con garantía hipotecaria.
- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 118/2020, de 3 de junio de 2020. Acción de saneamiento por vicios ocultos.* Esta Sentencia analiza una compraventa de participaciones representativas del total capital de una compañía, tras un proceso previo de *Due Diligence*. La AP de Barcelona entiende que la documentación entregada con carácter previo a la compraventa, para la realización de la *Due Diligence* era suficiente y apta para haber verificado la contingencia por la que ahora se reclama y que, por tanto, no procede estimar la reclamación por vicios ocultos.
- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 1913/2021, de 30 de septiembre de 2021. Responsabilidad del administrador por cierre de hecho de la sociedad.* La Audiencia Provincial establece que, a efectos de la responsabilidad del administrador por daños en caso de cierre de hecho de la sociedad, le corresponde a éste probar, en base al principio de facilidad probatoria, la inexistencia de bienes y derechos o el destino de lo adquirido con la liquidación de existentes, sin que tal carga probatoria pueda trasladarse al acreedor demandante.
- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia 1163/2021, de 21 de octubre.* Nulidad de los acuerdos adoptados en una junta general por haber sido celebrada en lugar distinto al estatutariamente previsto.
- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de fecha 29 de octubre de 2021. Derecho de prenda sobre acciones nominativas no impresas.* La presente Sentencia establece que para que sea válidamente constituido un derecho real de prenda sobre acciones nominativas que todavía no han sido impresas, debe haber tenido lugar su inscripción en el libro registro de acciones nominativas como sustitutivo de la necesidad de entrega de los títulos a los accionistas.
- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 358/2021, 14 de octubre de 2021. Valor razonable de las participaciones sociales art. 353 Ley de Sociedades de Capital (LSC).* La Audiencia Provincial determina que la norma del artículo 353 de la Ley de Sociedades de Capital que aplica para la valoración del precio razonable de las participaciones sociales para los casos de separación y exclusión de socio y de transmisión *mortis causa* de las participaciones sociales,



no es imperativa de forma que no impide que los estatutos puedan regular la liquidación de la cuota de socio que causa baja en la Sociedad, en aras del principio general de libertad contractual del artículo 1.255 del Código Civil.

- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 440/2021, del 22 de noviembre de 2021. Sección 28º. Fecha de producción de los efectos del derecho de separación del socio.* La Audiencia establece que, en la medida de que el derecho de separación del socio se compone de varias actuaciones, entre otras: Ejercicio del derecho, aceptación por parte de la sociedad, información al socio sobre el valor de sus participaciones o acciones, acuerdo o, en su defecto, informe de un experto que las valore; pago o reembolso (o en su caso, consignación) del valor establecido y, finalmente otorgamiento de la escritura de reducción del capital social o de adquisición de las participaciones o acciones, se tendrá por materializada la separación del socio únicamente cuando se hayan cumplido todas las actuaciones relacionadas y no antes.
- *Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona 10345/2021, de 5 de noviembre. Sección 15. Recurso de apelación contra el Auto de declaración del Concurso, vacío legal.* En este Auto la Audiencia Provincial admite a trámite la apelación formulada contra el auto de declaración de concurso emitido por el Juzgado Mercantil. Dicha admisión a trámite se lleva a cabo aun cuando la posibilidad de apelación directa del auto de declaración de concurso no se haya expresamente contemplada en el Texto Refundido de la Ley Concursal. La Audiencia Provincial esgrime que ha admitido a trámite la apelación en atención a las circunstancias concurrentes del caso en concreto, y a que, en todo caso, el auto de declaración de concurso puede ser revisado en segunda instancia, mediante la vía de la impugnación diferida contemplada en el Texto Refundido de la Ley Concursal.
- *Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona 10346/2021, de 5 de noviembre. Sección 15. Relativa al juzgado que ostenta la competencia en declaraciones de concursos de personas físicas donde una parte significativa de la deuda tiene origen empresarial.* La Audiencia Provincial establece que, en función del origen y tipología de la deuda de la persona física que solicita el concurso de persona física, pueden resultar competentes los juzgados de lo mercantil en vez de los juzgados de primera instancia. Para ello, debe apreciarse que una parte significativa de la deuda tiene origen empresarial lo que implica que el concursado no tendría la condición de deudor natural no empresario.
- *Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), de fecha 10 de enero de 2022, relativa a la obligación de presentar, junto con las cuentas anuales, el documento relativo a la declaración del titular real de la sociedad.* La DGSJFP recoge en la presente resolución que la obligación de comunicar el titular real en el depósito de las Cuentas Anuales de la Sociedad se trata de una obligación legal, cuya materialización se produce con el acta de



depósito de las cuentas anuales, siendo, por tanto, un motivo válido para el Registrador Mercantil calificar negativamente las cuentas anuales, no procediendo a su depósito, en caso de que no se acompañe con las mismas dicho documento.

- *Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), de fecha 13 de enero de 2022, relativa a la no inscripción de una escritura de cambio de denominación social.* La resolución versa sobre la calificación negativa de la registradora mercantil a inscribir una escritura de cambio de denominación social de una sociedad al entender que la nueva denominación “*Maestre & Asociados Economistas y Auditores, S.L.U*”, podía dar lugar a confusión en cuanto a los servicios que presta la sociedad, en la medida de que los servicios indicados en dicha denominación deben ser prestados por sociedades profesionales, condición la sociedad no ostentaba. La DGSJFP revoca la calificación del Registrador Mercantil al entender que no existe lugar a confusión en la medida de que en la denominación de la sociedad no se indica necesariamente que se trate de una sociedad profesional y, además, en su definición estatutaria del objeto social, determina expresamente que se trata de una sociedad de intermediación en las actividades profesionales a las que se refiere la Ley 2/2007.
- *Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), de fecha 31 de enero de 2022, relativa a la no competencia de un administrador con cargo caducado para convocar una junta general que implique una modificación estatutaria, aunque dicha modificación tenga por finalidad nombrar un nuevo órgano de administración.* La DGSJFP establece, mediante la presente resolución que, si bien el administrador con cargo caducado tiene competencia para convocar una junta general con el único propósito de nombrar administradores, no tiene competencia cuando la forma del órgano de administración a adoptar no está establecida en los estatutos sociales de la sociedad, y por tanto, se requiere de su correspondiente modificación. En el caso de la Resolución el órgano de administración estaba configurado como un consejo de administración, y en la junta en cuestión se había aprobado que pasase a ser regida la sociedad por un administrador único, requiriendo la correspondiente modificación estatutaria.



RESEÑA DE INTERÉS

Plan especial urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, viviendas de uso turístico, viviendas compartidas y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en la ciudad de Barcelona: “PEUAT 2021”

El pasado 23 de diciembre de 2021, el Plenari del Consell Municipal de l’Ajuntament de Barcelona aprobó definitivamente el Plan Especial Urbanístico para la regulación de los Establecimientos de Alojamiento Turístico, Albergues de Juventud, Viviendas de Uso Turístico, Viviendas Compartidas y Residencias Colectivas Docentes de Alojamiento Temporal en la ciudad de Barcelona, o “PEUAT 2021”, el cual viene a modificar y a sustituir el anterior Plan Especial “PEUAT 2017”, aprobado el 27 de enero de 2017.

Las principales novedades que caben destacar del PEUAT 2021 son:

- i. Establecimiento de Zonas Específicas (ZE), Áreas de Tratamiento Específico (ATE) y Ejes principales:
 - Zonas Específicas (ZE-11, ZE-22 , ZE-33 y ZE-4 4): integradas cada una por determinados distritos y barrios de la ciudad;
 - Áreas de Tratamiento Específico (ATE): núcleos antiguos que conservan características urbanísticas singulares que comportan un tratamiento específico dentro de la ZE en las que se ubican; y,
 - Ejes principales: correspondientes a la mayor parte de las vías estructurales de la ciudad en sus tramos incluidos en las ZE-2, ZE-3 y ZE-4.
 - En todos ellos se limita la implantación, modificación y ampliación de las actividades turísticas objeto del PEUAT o se sujetan al cumplimiento de una serie de condiciones sobre densidad de plazas y establecimientos en la ZE y en el área determinada.

¹ **ZE-1:** Integra el distrito de Ciutat Vella, los barrios de l’Antiga Esquerra y Dreta de l’Eixample, parte del barrio de Sant Antoni, los Barrios del Poble-Sec, d’Hostafrancs, la Vila de Gràcia, la Vila Olímpica del Poblenou y el barrio de Poblenou.

² **ZE-2:** Corresponde a los barrios de la nova Esquerra de l’Eixample, parte de Sant Antoni, la Sagrada Família, Fort Pienc, la Font de la Guatlla, Sants, Les Corts, Sant Gervasi – Galvany, parte de los barrios del Putxet y el Farró y de Vallcarca y Els Penitents, La Salut, el Camp d’en Grassot y Gràcia Nova, el Baix Guinardó y los barrios del Parc y la Llacuna del Poblenou, y de Diagonal Mar y el Front Marítim del Poblenou.

³ **ZE-3:** Corresponde al resto de suelo urbano de la ciudad de Barcelona que forma parte del ámbito del PEUAT 2021 y que no se halla incluido en las ZE-1, ZE-2 y ZE-4.

⁴ **ZE-4:** Se divide en Subzonas 4A (Marina del Prat Vermell), 4B (La Sagrera), 4C (@Norte) y 4D (Estació de Sants). Estas subzonas corresponden a ámbitos que han sido objeto de planeamiento urbanístico general específico y que se encuentra en desarrollo.



- Por ejemplo, la ZE-1 se configura como zona de decrecimiento natural en la cual no se admitirá la implantación de nuevos Establecimientos Turísticos, Albergues de Juventud ni tampoco se permitirá la ampliación de las plazas de los establecimientos existentes.

ii. Implantación o nuevas habilitaciones de Viviendas de Uso Turístico:

La implantación de Viviendas de Uso Turístico, como indicábamos en el apartado precedente, se halla sujeta a condiciones de emplazamiento en ZE, conforme a las cuales, en las ZE-1, Ze-2 y ZE-4 no se admitirá la implantación o habilitación de nuevas Viviendas de Uso Turístico; no obstante, la disminución de habilitaciones en las ZE anteriormente indicadas, y en la medida en que en la ZE-3 también se produzcan bajas de habilitaciones, se admitirán nuevas habilitaciones o implantaciones de Viviendas de Uso Turístico exclusivamente en la ZE-3, con un máximo de 370 establecimientos.

Asimismo, las nuevas Viviendas de Uso Turístico deberán cumplir con el requisito de ser implementadas en edificios que no tuviesen una entidad destinada a vivienda a fecha 1 de julio de 2015, ni en planta baja ni en vivienda unifamiliar.

iii. Implantación de Hogares Compartidos por medio de la reconversión de Viviendas de Uso Turístico:

El PUEAT 2021 sólo prevé la implantación de Hogares Compartidos por medio de la reconversión de Viviendas de Uso Turístico que reúnan los requisitos y condiciones que se prevén para los Hogares Compartidos en el Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de Turismo de Catalunya y en las áreas de suelo de la ciudad en donde se pueda habilitar una nueva actividad de Vivienda de Uso Turístico, esto es, ZE-3.

Asimismo, la reconversión de una Vivienda de Uso Turístico en Hogar Compartido quedará sujeta a la renuncia voluntaria previa a la habilitación legal de la actividad de Vivienda de Uso Turístico original que se pretende reconvertir en Hogar Compartido, debiéndose efectuar la actividad de Hogar Compartido en el mismo emplazamiento de la actividad de Vivienda de Uso Turístico a la que se ha renunciado, y se permite en las ZE-1, ZE-2, ZE-3 y ZE-4.

En ningún caso el titular del Hogar Compartido podrá ser una persona jurídica y el título habilitante de su actividad será intransmisible.

iv. Paralización del crecimiento de la ZE-4 subzona 4C (ámbito 22@ Norte):

El PUEAT 2021 califica esta subzona como una zona de mantenimiento contrariamente a lo que se preveía en 2017, cuyo PEUAT lo calificaba como zona de crecimiento equilibrado de plazas turísticas para preservar la vocación productiva del área y potenciar la implantación de actividades.



Esta reconsideración como zona de mantenimiento viene motivada por el interés de posibilitar el incremento de la vivienda y mantener la oferta de alojamiento turístico existente, la cual ya es bastante elevada con relación a la superficie del área. En esta subzona no podrá crecer el número total de alojamientos turísticos existentes ni se admitirá la ampliación del número de plazas de los establecimientos existentes y, para el caso de que se implante un nuevo alojamiento, éste deberá adecuarse a determinadas condiciones de densidad.

v. Nueva regulación de las Residencias Colectivas Docentes de Alojamiento Temporal (Residencias de Estudiantes):

El PEUAT 2021 únicamente se aplica a la implantación de Residencias Colectivas Docentes de Alojamiento Temporal bien por medio de la reconversión de un establecimiento de alojamiento turístico o albergue de juventud existente, o bien por medio de la nueva implantación o habilitación de las residencias.

La reconversión, nueva implantación y la ampliación de establecimientos para el desarrollo de los usos del suelo de zona para las actividades de residencias colectivas docentes de alojamiento temporal, requerirá el cumplimiento de forma conjunta de los siguientes requisitos:

- Únicamente podrán situarse en edificios en los que ninguna de sus entidades fuera destinada al uso de vivienda a fecha 1 de julio de 2015;
- El edificio entero debe ser destinado a la actividad que se pretende implantar, a excepción de su planta baja, que podrá ser destinada a otros usos admitidos menos el de vivienda;
- Capacidad máxima de 350 plazas;
- No se admite su implantación en las ZE-1 y ZE-2 ni la ampliación de plazas de las residencias existentes, excepto si se trata de una reconversión de otro alojamiento turístico;
- La implantación de nuevas Residencias Colectivas Docentes de Alojamiento Temporal, así como la ampliación de las plazas existentes, en las ZE-3 y ZE-4 deberán respetar la distancia mínima radial entre establecimientos que se establece en el PEUAT 2021.



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

CONTACTO ETL GLOBAL ADD

PARA MÁS INFORMACIÓN



MANUEL CALAVIA

Socio ETL GLOBAL ADD | Mercantil

mcalavia@etl.es

93 202 24 39



ALICIA GOMEZ

Gerente ETL GLOBAL ADD | Procesal

agomezf@etl.es

93 202 24 39



DÒMENEK CAMPENY

Socio ETL GLOBAL ADD | Mercantil

mcalavia@etl.es

93 202 24 39



PATRICIA CABRERO

Gerente ETL GLOBAL ADD | Mercantil

pcabrero@etl.es

93 202 24 39

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

Disponemos de oficinas en Barcelona, Tarragona y Girona.

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

De origen alemán y con más de 120 despachos repartidos en el territorio español, ETL GLOBAL ocupa la 5ª posición en los rankings de facturación de empresas de servicios profesionales de auditoría y el 8º puesto en el ranking de firmas jurídicas en nuestro país.

ETL GLOBAL es el líder en Europa con más de 320.000 clientes Pymes situándose en la 5ª posición a nivel europeo y en el puesto décimo quinto a nivel mundial.

[**www.etlglobaladd.es**](http://www.etlglobaladd.es)

ETL GLOBAL ADD

