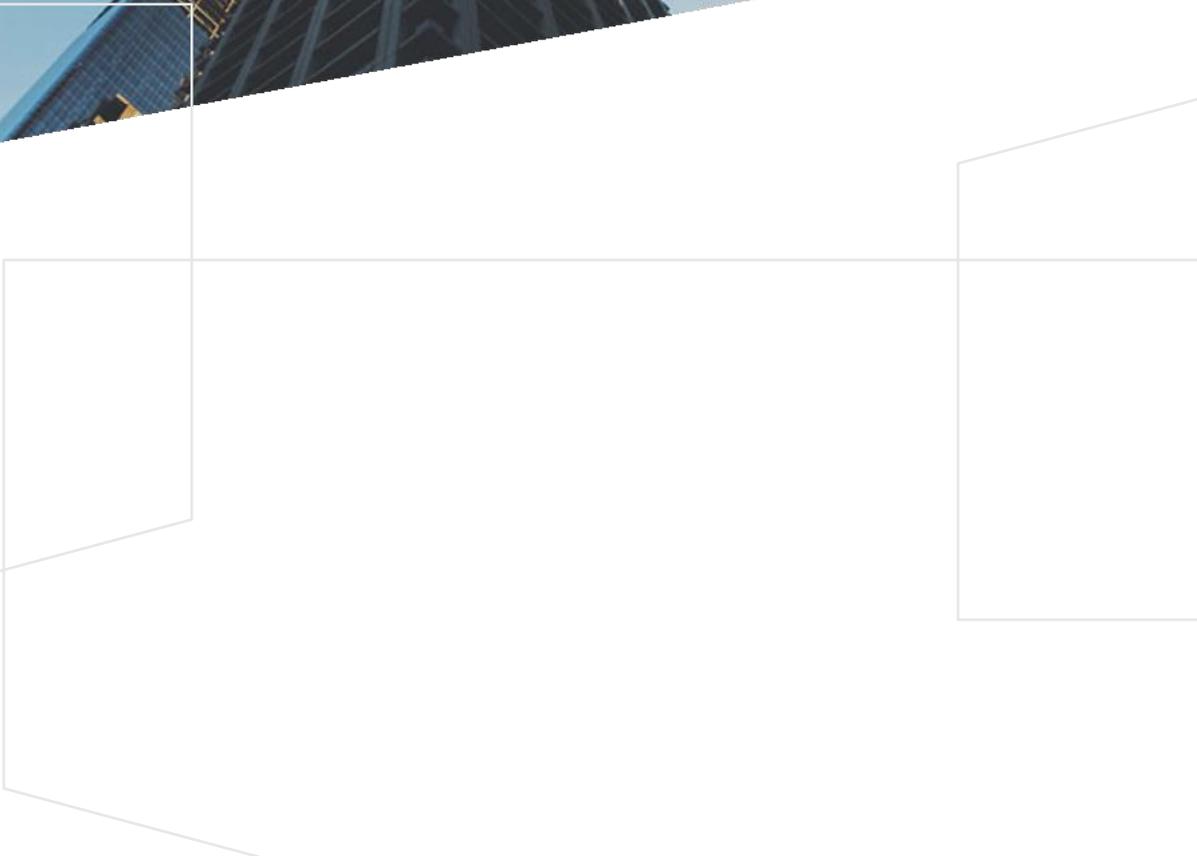




NEWSLETTER MERCANTIL MARZO 2022





EDITORIAL

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

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

En relación con nuestra Reseña de Interés, analizamos el nuevo Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda, aprobado por el Consejo de Ministros el pasado 1 de febrero de 2022.

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 FEBRERO de 2022:

- *LEY 2/2022, de 24 de febrero, de medidas financieras de apoyo social y económico y de cumplimiento de la ejecución de sentencias.* Adopta medidas financieras de apoyo social y económico y de cumplimiento de la ejecución de sentencias con el objetivo de atender a circunstancias jurídicas imprevistas y con la finalidad de reducir la fiscalidad de los beneficiarios del ingreso mínimo vital.
- *REAL DECRETO 63/2022, de 25 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, para la actualización de la composición de la Junta Consultiva de Seguros y Fondos de Pensiones.*
- *DECRETO LEY 1/2022, de 11 de enero, por el que se establecen medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19 en el ámbito de las juntas de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal en Catalunya.* Se mantiene la suspensión de la obligación de la convocatoria y celebración de las Juntas Generales de la Comunidad de Propietarios hasta el 30 de junio de 2022, y permite su celebración por medios telemáticos, aunque no esté previsto dicho medio en los estatutos de la comunidad.
- *DECRETO LEY 28/2021, de 21 de diciembre, de modificación del Libro V del Código Civil de Catalunya, relativa a la incorporación de la regulación de las instalaciones para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y de los sistemas de energías renovables en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.* Tiene la finalidad de incorporar la regulación de las instalaciones para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y de los sistemas de energías renovables en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como la modificación del Decreto-Ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecían nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19 en el ámbito de las personas jurídicas de derecho privado sujetos a las disposiciones del derecho civil catalán.
- *CIRCULAR 1/2022, de 24 de noviembre, del Banco de España, a los establecimientos financieros de crédito, sobre liquidez, normas prudenciales y obligaciones de información, y que modifica la Circular 1/2009, de 18 de diciembre, y la Circular 3/2019, de 22 de octubre.* Su objetivo es completar la normativa de los establecimientos financieros de crédito en lo relativo a la



liquidez, las obligaciones de información en materia de solvencia y estructura accionarial, las garantías que se podrán exigir a una persona de un Estado no miembro de la UE que vaya a ejercer el control de un establecimiento financiero de crédito y los supuestos específicos en los que los establecimientos financieros de crédito deben realizar el IAC y el Banco de España el SREP.



RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

Sentencias relevantes en el ámbito mercantil

- Sentencia de 10 de enero de 2022, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, núm. 10/2022, sobre el derecho de reintegro o reembolso de los bienes gananciales. El TS determina que si no se ha dispuesto a título gratuito ni se ha excluido el reintegro de la atribución de un bien de carácter ganancial, la regla es que toda atribución real tiene su contrapartida obligacional y genera a favor del aportante un reintegro por el valor de lo aportado al tiempo de la aportación, que deberá actualizarse monetariamente al tiempo de la liquidación.
- Sentencia de 27 de enero de 2022, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, núm. 44/2022, sobre préstamo hipotecario con interés variable referenciado al índice IRPH. El TS resuelve que en los casos de IRPH, el desistimiento del recurso por parte del consumidor no llevará aparejada la condena en costas. La Sala considera que los dos autos del TJUE de 17 de noviembre de 2021 y las tres sentencias de 27 de enero de 2022 de esta Sala que resuelven sobre el IRPH, determinan la desaparición sobrevenida del interés casacional para resolver el recurso y justifican la no imposición de costas al recurrente.
- Sentencia de 23 de febrero de 2022, de la Audiencia Provincial de Zaragoza, sobre la validez de una cláusula de no competencia post-contractual en el marco de un contrato de franquicia en el sector de la distribución alimenticia. La Sentencia tiene su relevancia puesto que la AP confirma que la cláusula es válida dado que no vulnera la normativa de competencia (la prohibición del franquiciado de realizar la competencia por un periodo determinado) ya que el objetivo de la misma es impedir que el franquiciado haga suya la clientela obtenida con el know-how del franquiciador. Una vez confirmada la cláusula, la AP impone la cláusula penal pactada en el contrato de franquicia al probarse la vulneración de dicha obligación de no competencia post-contractual.
- RESOLUCIÓN de 5 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de un Registro de la Propiedad, por las que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación expedidos en procedimiento concursal. Se plantea la inscripción o no de la adjudicación en subasta judicial en sede de concurso, una vez abierta ya la fase de liquidación del mismo, de una finca gravada con hipoteca y la correspondiente cancelación de cargas por medio de testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil en el que se tramita el concurso. No se mantienen los defectos observados por cuanto resulta del propio decreto de adjudicación que una vez conocido el resultado de la subasta se dio traslado a la administración concursal



que consideró procedente la aprobación de la adjudicación y, por lo tanto, el concursado tuvo una participación activa y la letrada de la Administración de Justicia ejerció la facultad de ponderación que la propia norma le atribuye aunque el remate se hubiera efectuado por una cantidad inferior al 50% del valor adjudicado al bien por la administración concursal.

- RESOLUCIÓN de 13 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil a inscribir una escritura de cambio de denominación de una sociedad. La DGSJFP estima que la inclusión en la denominación social de las palabras «economistas» y «auditores» (a mayor abundamiento, en plural), no implica necesariamente que su objeto lo constituyan unos servicios profesionales y que debe entenderse que dentro de la expresión «Maestre & Asociados Economistas y Auditores, SL» puede también caber perfectamente la prestación de los citados servicios en nombre propio y bajo su particular responsabilidad profesional por los economistas y auditores que la misma sociedad proporcione a sus clientes, mediante su labor de intermediación o provisión de medios, sin que la no inclusión de la “P” en la forma societaria pueda inducir a error sobre la existencia de una sociedad profesional sujeta a la Ley 2/2007, de Sociedades Profesionales.
- RESOLUCIÓN de 19 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación extendida negativa del Registro Mercantil de Madrid, por la que se rechaza la inscripción de renuncia de auditor a realizar los trabajos de auditoría. La DGSJFP estima el recurso al entender que con independencia de que se practique el asiento por el que se haga constar la renuncia del auditor por causa amparada legalmente, la sociedad continúa en situación de obligada a verificación contable, por resultar así de resolución administrativa firme derivada de la solicitud de la minoría de auditar las cuentas anuales aun no estando la sociedad obligada a ello, de modo que aquel asiento no afectará a su obligación de presentar el informe de verificación junto a las cuentas anuales a depósito.
- RESOLUCIÓN de 18 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil, por la que resuelve no practicar la inscripción de una escritura de renuncia al cargo de administrador único por encontrarse la sociedad de baja provisional en el Índice de Entidades del Ministerio de Hacienda, y por haberle sido revocado el número de identificación fiscal. La DGSJFP determina en que no pueden confundirse las consecuencias de este cierre registral provocado en el ámbito de las obligaciones de naturaleza fiscal con las del cierre que se deriva de la falta de depósito de cuentas anuales, respecto del cual se admite expresamente como excepción la inscripción del



cese o la dimisión de administradores, aunque no el nombramiento de quienes hayan de sustituirles en dicho cargo. También confirma la DGSJFP la negativa del Registrador fundada en la circunstancia de resultar del contenido del Registro la revocación del Número de Identificación Fiscal de la Sociedad.

- RESOLUCIÓN de 31 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por un registrador mercantil, en relación a una escritura de elevación a público de acuerdos sociales por defectos en la convocatoria de la correspondiente junta general. La DGSJFP indica que de conformidad con la LSC la convocatoria de la junta efectuada por cualquiera de los administradores que permanezca en el ejercicio del cargo únicamente podrá tener por objeto el nombramiento de los nuevos que hayan de ocupar los cargos. No obstante, y por la forma social de la compañía, sociedad anónima, el cambio en la configuración del órgano de administración, de consejo a administrador único, requiere una modificación estatutaria (cuando los estatutos no se hayan adaptado a la posibilidad de configurar todos los modos de organizar la administración en los mismos conforme al artículo 23 de la LSC), extremo para el que, con arreglo al segundo párrafo del artículo 171 de la LSC, el administrador caducado convocante carece de competencia para incluirlo en el orden del día.



RESEÑA DE INTERÉS

Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

El Consejo de Ministros del Gobierno de España (en lo sucesivo el “**Consejo de Ministros**”) está llevando a cabo una serie de actuaciones con la finalidad de cumplir con las reformas prometidas a la Unión Europea y que se recogen en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Como parte del proceso de aprobación de dichas reformas, el Consejo de Ministros aprobó, el pasado martes día 1 de febrero de 2022, el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda (en lo sucesivo el “**Proyecto**”).

El Proyecto ha sido enviado a las Cortes Generales para su tramitación parlamentaria, solicitándose que la misma se lleve a cabo por la vía de urgencia.

El Proyecto tiene como finalidad desarrollar el derecho, establecido en la Constitución Española, a una vivienda digna y adecuada. Para ello se desarrollan mecanismos e instrumentos para que tanto las Comunidades Autónomas, como los Ayuntamientos, puedan fomentar políticas en este sentido.

A continuación, pasamos a comentar las medidas que, a nuestro criterio, serían las más significativas y novedosas del Proyecto:

i. Establece a figura de la Vivienda Asequible Incentivada

El Proyecto establece un nuevo concepto, el de Vivienda Asequible Incentivada: vivienda de titularidad privada a cuyo propietario la Administración Pública concede beneficios de carácter urbanístico, fiscal o de otro tipo, a cambio de que destine dicha vivienda al alquiler a precio reducido, teniendo como arrendatarios a personas con un nivel limitado de ingresos.

ii. Vivienda protegida

Las viviendas protegidas tendrán esta calificación de forma indefinida, y durante un periodo mínimo, en todo caso, de 30 años.

iii. Prohibición de vender parque público de vivienda social

El parque público de vivienda social pasa a ser considerado como “Patrimonio Permanente Sujeto a Protección”.

En este sentido, el Proyecto establece una estricta regulación para los parques públicos de vivienda, con el fin de determinar su régimen.



iv. Estatuto Jurídico de Derechos y Deberes asociados a la Propiedad de la Vivienda

El Proyecto establece un marco jurídico del derecho a la vivienda, en el cual se estipulan (i) los derechos y deberes con carácter general y (ii) un estatuto de derechos y deberes asociados a la propiedad de la vivienda, en el que se marca el eminente carácter social de la misma a ojos del ejecutivo.

v. Zonas de Mercado Residencial Tensionado

Las administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado. A tal efecto se ha establecido un procedimiento de declaración de zona tensionada.

vi. Definición de Grandes Tenedores

Tendrán la consideración de Gran Tenedor aquellas personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o con una superficie construida total de más 1.500m², también de uso residencial, excluyéndose garajes y trasteros.

Asimismo, se indica que, en aquellas zonas de mercado residencial tensionado, podrán establecerse criterios adicionales por las administraciones competentes siempre que estén debidamente motivados.

vii. Mecanismos para la contención y la bajada de los precios de alquiler de vivienda

Se establecen mecanismos de contención y de bajada de precios, mediante la mejora del marco fiscal, presupuestario o de gestión patrimonial, y mediante la regulación en áreas declaradas como de Mercado Residencial Tensionado, con la finalidad de:

- Incorporar más viviendas al mercado de alquiler con la finalidad de que sean arrendadas como viviendas habituales y así equilibrar el mercado reduciendo la demanda existente.
- Contener y reducir la renta, impidiendo los incrementos abusivos e incentivando bajadas en el alquiler a través de un tratamiento fiscalmente favorable a los arrendadores.
- La declaración del área de Mercado Residencial Tensionado llevará aparejada la activación de las siguientes medidas:



- a. Para las viviendas arrendadas, se establece la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato de arrendamiento a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.
- b. En nuevos contratos de arrendamiento de viviendas ya arrendadas a nuevos inquilinos, se establece la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general, a la renta del contrato anterior (con el incremento del IPC correspondiente), permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos y tasados en el Proyecto.
- c. Cuando el propietario sea una persona jurídica gran tenedor, la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas estará limitada en su caso por el contrato anterior, o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. No obstante, se establece un período de 18 meses desde la aprobación de la Ley para la aplicación de esta limitación referida a sistema de índices de referencia, a fin de que la administración estatal pueda establecer un sistema que pueda ser utilizado para estas limitaciones en los precios del alquiler en zonas tensionadas.

viii. Medidas fiscales para incentivar la reducción de los precios del alquiler y aumentar la oferta a precios asequibles

Se mejora la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), para estimular el alquiler de la vivienda a precios más asequibles.

Mediante la nueva regulación, se establece, para los nuevos contratos de arrendamiento, una reducción de hasta el 50% que podrá incrementarse en función de los siguientes criterios:



90%	<p>Bajada de la renta en zona tensionada. Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.</p> <p>Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas.</p>
70%	<p>Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas.</p> <p>Vivienda asequible incentivada o protegida. Vivienda arrendada a la Administración pública, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.</p>
60%	<p>Rehabilitación o mejora. En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.</p>

ix. Concepto de Vivienda Vacía y Recargo del IBI

Será considerada como vivienda vacía aquella vivienda que se encuentre vacía durante más de (2) dos años, siempre y cuando el propietario tenga un mínimo de cuatro viviendas.

Se establece una modulación del recargo de la cuota líquida del IBI que puede oscilar entre el 50% y el 150%, en función del tiempo de desocupación y del número de viviendas desocupadas del mismo titular en el mismo municipio.

x. Desahucios

Se establecen modificaciones en el procedimiento de desahucio con la finalidad de que los Servicios Sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados de una situación de desahucio, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo.



En este sentido, se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos a 2 meses cuando el propietario sea una persona física y a 4 meses cuando el propietario sea una persona jurídica.

xii. Se impulsa la vivienda protegida en alquiler a precio limitado

Se establece que en los suelos de reserva para vivienda protegida debe destinarse un mínimo del 50% del mismo a dicha vivienda.

Asimismo, se estipula la posibilidad de que la legislación urbanística pueda establecer una reserva del 30% en suelo urbanizado, debiendo articular las administraciones competentes mecanismos de compensación que sean pertinentes a los afectados.

xiii. Se crea el Consejo Asesor de Vivienda.

Se crea el Consejo Asesor de Vivienda como órgano colegiado de carácter técnico, asesor y consultivo del Estado para la programación de las políticas públicas de vivienda.

Este órgano estará integrado por representantes de los departamentos ministeriales con competencia en vivienda, así como asociaciones relacionadas con el sector, representantes empresariales, profesionales y expertos en materia de vivienda.

xiiii. Derecho de información del comprador o arrendatario de vivienda

La persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir, antes de la formalización de la operación de compraventa o alquiler, una serie de información básica acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio donde se ubica.

Conviene señalar que una vez se inicie la tramitación parlamentaria del Proyecto en las Cortes Generales puede ser objeto de enmiendas y, por tanto, de modificaciones.

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

