



NEWSLETTER MERCANTIL
ABRIL 2022



EDITORIAL

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

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

En relación con nuestra Reseña de Interés, analizamos dos cuestiones de actualidad relacionadas con el arrendamiento de viviendas: (i) en el ámbito de Cataluña, la Sentencia del Tribunal Constitucional dictada el pasado 10 de marzo de 2022 por la que se declaran inconstitucionales una serie de artículos de la Ley catalana de contención de rentas; (ii) en el ámbito estatal, el RDL 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, entre las que se encuentra la limitación de la actualización de la renta según variación del IPC.

Esperamos que todas estas novedades sean de su 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 MARZO de 2022:

- *Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo, de medidas para la mejora de la sostenibilidad del transporte de mercancías por carretera y del funcionamiento de la cadena logística, y por el que se transpone la directiva (UE) 2020/1057, de 15 de julio de 2020, por la que se fijan normas específicas con respecto a la Directiva 96/71/CE y la Directiva 2014/67/UE para el desplazamiento de los conductores en el sector del transporte por carretera, y de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras.* La norma establece medidas para hacer frente a los problemas que afectan al sector.
- *Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del plan nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en ucrania.* Se aprueba un paquete de medidas destinadas a paliar los efectos negativos que la guerra en Ucrania está generando en el estado español. En la reseña de interés de la presente Circular trataremos sobre uno de los aspectos que introduce el RDL, que es la limitación en la actualización de la renta según IPC en los contratos de arrendamiento de vivienda.
- *Real Decreto – ley 7/2022, de 29 de marzo, sobre requisitos para garantizar la seguridad de redes y servicios de comunicaciones electrónicas de quinta generación.* Es norma establece requisitos adicionales a los ya existentes con la finalidad de implementar nuevos controles de seguridad para garantizar la fiabilidad técnica y seguridad de las comunicaciones electrónicas.
- *Ley 1/2022, de 3 de marzo de Cataluña, de la modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.* Esta norma ha sido objeto de una alerta informativa específica que podrán encontrar en el siguiente [enlace](#).
- *Resolución de 29 de marzo de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de marzo de 2022, por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas para el marco de renegociación para clientes con financiación avalada previsto en el Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo*



RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

Sentencias relevantes en el ámbito mercantil

- *Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. 12 de enero de 2022. Recurso 4/2019.* El TS establece que, en la contratación del seguro por cuenta ajena, no se exigen que se designe nominativamente al asegurado al celebrarse el contrato, bastando con que se reseñen los datos suficientes para que pueda determinarse directa o indirectamente quien resulta asegurado, sin necesidad de un nuevo acuerdo o de nuevas declaraciones de voluntad de las partes.
- *Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. 28 de febrero de 2022. Recurso 1611/2019.* Se contrató un Swap para dar cobertura a una póliza de crédito, que dio lugar a una liquidación negativa, cuyo importe es reclamado por el banco demandante. El cliente demandado formuló reconvencción y solicitó la nulidad del swap por error en el consentimiento. En primera y en segunda instancia se declaró la nulidad. En el recurso de casación, la entidad bancaria sostiene la caducidad de la acción de nulidad por el transcurso de más de cuatro años desde el vencimiento. Se desestima el recurso. El TS establece que el contrato no se había consumado, en tanto que continuaba produciendo efectos, al no estar cumplidas las obligaciones pactadas, y la acción no estaba caducada, confirmando por tanto la resolución recurrida.
- *Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de marzo de 2022, número 215/2022.* El TS establece, mediante la presente Sentencia, que, en el seno del consejo de administración de una sociedad, si se otorgan poderes generales en idénticos o muy similares términos, a todos y cada uno de los consejeros que integran el consejo de administración no puede interpretarse como una delegación de funciones en el sentido previsto en el art. 249 de la LSC, sino que debe interpretarse como un modo de agilizar las relaciones de la sociedad con terceros. Por tanto, el otorgamiento de tales poderes no requiere de la formalización de un contrato entre la Sociedad y cada uno de los consejeros, ni de la aprobación de los mismos por 2/3 del Consejo de Administración tal y como dispone el citado artículo 249 LSC.
- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 28, de fecha 22 de enero de 2022, núm. 22/2022.* La AP de Madrid confirma su doctrina del derecho de información de un socio de una sociedad de capital como un “derecho autónomo” que no queda limitado a los documentos que van a ser objeto de votación en una junta. El socio tiene legitimación para solicitar documentos contables, bancarios, fiscales, etc. Asimismo, la AP de Madrid confirma que en sede de SL es posible impugnar los acuerdos por vulneración del derecho de



información durante la propia celebración de la junta, no siendo de aplicación la regla de la inimpugnabilidad prevista en el supuesto de SA.

- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 28, de fecha 28 de enero de 2022, núm. 1019/2020.* La Sentencia dictada por la AP Madrid analiza una impugnación de una transmisión voluntaria de participaciones entre socios de una SL sin haberse seguido el procedimiento regulado en los estatutos sociales para transmisiones *inter vivos*. La AP Madrid concluye que salvo que los estatutos establezcan la restricción a la libre transmisibilidad de las participaciones entre socios, ésta es libre en aplicación del art. 107.1 de la LSC, y por lo tanto no queda sometida a procedimiento alguno en el que participe la voluntad social y decisoria de la sociedad.
- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 28, de fecha 14 de octubre de 2021, núm. 358/2021.* Se discute una cláusula estatutaria que prevé una regulación para los supuestos de transmisión *inter vivos*. La cláusula regula dos métodos de valoración de las participaciones. El objeto del litigio se centra en determinar si la falta de acuerdo de los socios sobre el importe de la valoración conforme a uno de los métodos obliga al auditor nombrado a calcular el valor real siguiendo el método fijado por los socios en los estatutos. La AP de Madrid confirma que el hecho de falta de acuerdo entre la sociedad y el socio, la sociedad debe designar un auditor que deberá valorar las participaciones conforme al método establecido en los estatutos.
- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 28, de fecha 25 de octubre de 2021, núm. 382/2021.* La sentencia apelada declaraba la nulidad de las Juntas de socios de sociedades familiares celebradas y de los acuerdos adoptados en las mismas, en los que acordaba nombrar administrador único. La AP acoge el argumento jurisprudencial de que las Juntas Universales de Sociedades familiares puedan celebrarse de modo informal, siempre y cuando se trate de Juntas Universales, con la presencia de la totalidad de Socios, aun cuando alguno de ellos no se encuentre físicamente presente, sin que ello pueda considerarse contrario al orden público.
- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 28, de fecha 24 de noviembre de 2021, núm. 2410/2021.* La cuestión radica en la discusión por parte de un socio del precio pactado en un contrato de servicios suscrito entre la matriz con su filial. La impugnación radica en considerar a la matriz administrador de hecho de la filial y obligarla a firmar un contrato que suponía un coste de gestión que ésta no debía asumir y que era superior al precio de mercado. La AP de Madrid confirma la sentencia de instancia al considerar que se ha producido una administración desleal por parte del administrador de hecho de la filial al asumir unos costes no necesarios en beneficio propio (la propia sociedad matriz).



- *Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 15, de fecha 24 de noviembre de 2021, núm. 2410/2021.* La sentencia apelada declaraba la nulidad de las Juntas de socios de sociedades familiares celebradas y de los acuerdos adoptados en las mismas, en los que acordaba nombrar administrador único. La AP acoge el argumento jurisprudencial de que las Juntas Universales de Sociedades familiares puedan celebrarse de modo informal, siempre y cuando se trate de Juntas Universales, con la presencia de la totalidad de Socios, aun cuando alguno de ellos no se encuentre físicamente presente, sin que ello pueda considerarse contrario al orden público.
- *Sentencia a de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 23 de febrero de 2022,* la cual se pronuncia sobre la validez de una cláusula de no competencia post contractual en un contrato de franquicia, confirmando que ésta es acorde al Derecho de la Competencia, siempre y cuando la cláusula penal por incumplimiento de la misma sea razonable y proporcionada.
- *Sentencia del Juzgado de Mercantil de A Coruña de 8 de marzo de 2022,* la cual se pronuncia sobre una demanda de separación de un socio por falta de reparto de dividendos ex artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) entendiendo que no es óbice para el reparto de dividendos que las restantes sociedades del grupo registren importantes pérdidas.
- *Resolución de 7 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil nº12 de Madrid a inscribir una escritura de elevación de acuerdos sociales de una entidad.* El Registrador califica negativamente la escritura al entender que la Junta General de la sociedad no fue convocada debidamente al no ser enviado el correo certificado, sino a través de un "tercero de confianza". LA DGSJPF confirma la calificación ya que entiende que si la convocatoria de la junta general se debía hacer por correo certificado, solo será válida si la misma se realiza por medio del Servicio Postal Universal de Correos y Telégrafos, ya que es el único operador que según la Ley 43/2010, de 30 de diciembre, goza de presunción de veracidad y fehaciencia.
- *Resolución de 8 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid, nº 29 a inscribir una escritura de compraventa.* El registrador califica negativamente la escritura al entender que solo se acredita la orden de las transferencias, pero no la efectiva ejecución de las mismas al no incorporar los preceptivos justificantes. La DGSJFP revoca la calificación estableciendo que cuando el pago se realiza mediante transferencia bancaria basta con que se identifiquen las cuentas ordenantes y beneficiarias, no siendo necesario incorporar los justificantes bancarios.



- *Resolución de 10 marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Tomelloso, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aumento de capital.* La DGSJFP confirma la calificación de la registradora de la propiedad de suspender la inscripción de una escritura de ampliación de capital en la que se aportaba un inmueble sobre el que existía una prohibición de disponer a favor de la hacienda pública anotada en la hoja registral, ya que las prohibiciones de disponer de origen administrativo o penal cierran el registro incluso para actos otorgados con anterioridad a la práctica de la anotación.
- *Resolución de 14 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública (DGSJFP), en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles I de Palma de Mallorca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdo de traslado de domicilio de una sucursal de una sociedad extranjera.* La DGSJFP confirma que el acuerdo del traslado de domicilio de una sucursal de una sociedad es competencia del órgano de administración de la sociedad y no de la junta general ni la representación permanente de la sucursal.



RESEÑA DE INTERÉS

Análisis de la Sentencia del Tribunal Constitucional sobre la Ley Catalana 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y sobre el artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania

El pasado mes de marzo ha resultado ser de especial relevancia en cuanto a la regulación de los arrendamientos de vivienda, por cuanto, en primer lugar, (i) el pasado día 10 de marzo, el Tribunal Constitucional declaró la inconstitucionalidad de una serie de preceptos de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (la Ley Catalana de Contención de Rentas), dejándola prácticamente vacía de contenido, y adicionalmente (ii) en fecha 29 de marzo se aprobó el Real Decreto-Ley 6/2022 por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, el cual, entre otros, establece un límite en la actualización de las rentas de los contratos de arrendamiento de vivienda, según variación experimentada por el IPC, hasta el próximo día 30 de junio.

En este sentido, pasamos a comentar los aspectos más importantes de las mencionadas novedades jurisprudenciales y legislativas que afectan a los arrendamientos de vivienda:

I. Sentencia del Tribunal Constitucional sobre la Ley Catalana 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda

El Tribunal Constitucional (TC), en su sentencia del pasado día 10 de marzo declaró inconstitucionales una serie de artículos de la *Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda* (la Ley catalana conocida como Ley de Contención de Rentas), por cuanto entendió que dicha serie de artículos invadían competencias estatales en materia civil para regular las bases contractuales comprendidas en el Artículo 149.1 8 de la Constitución.

En concreto, el TC considera inconstitucionales los artículos en los que se establece la limitación de las rentas de los arrendamientos en las llamadas "*zonas tensionadas*" de Cataluña, así como los artículos que imponían sanciones de hasta 90.000 euros por infracciones del régimen de contención de rentas leves y graves, estos son, artículos **1, 6 a 13, 15 y 16.2** y las **disposiciones adicionales primera, segunda y tercera**, la **disposición transitoria primera y la final cuarta, letra b**, así como la **disposición adicional cuarta** y la **disposición final tercera**, pero únicamente en lo que concierne a la invasión de competencias estatales y no por el fondo alegado por los promotores



del recurso de inconstitucionalidad (vulneración del principio de autonomía de la voluntad de las partes en los contratos), y deja la puerta abierta a una futura regulación de precios en el mercado del alquiler por parte del Estado.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que los efectos de la Sentencia no tienen carácter retroactivo, por lo que no afectará a los contratos de arrendamiento de vivienda firmados con anterioridad a la misma, al amparo de la Ley catalana que ahora se ha declarado inconstitucional.

En cualquier caso, continúan vigentes: (i) los artículos **2 y 5**, los cuales no se han declarado inconstitucionales por el TC, por lo que se mantiene tanto la definición de lo que se considera “*área con mercado de viviendas tensionada*” como cuáles son las condiciones que se deben cumplir para que pueda ser declarada una zona concreta como tal; y (ii) los artículos **3 y 4** en relación con el procedimiento de declaración como “*área con mercado de viviendas tensionada*” dirigido tanto por el Departament de l’Habitatge de la Generalitat de Catalunya como el que corresponde a la ciudad de Barcelona, por parte del Ajuntament y el Consell Metropolità.

De este modo, el TC, que como decíamos no ha declarado inconstitucional la norma por el fondo, deja la puerta abierta para que la Ley Catalana, pueda volver a regularse en cuanto al fondo, una vez el Estado haya regulado las bases para la contención de las rentas de los arrendamientos de viviendas urbanos.

II. Artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del plan nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania

El pasado 29 de marzo, y ante la emergencia social que representa la guerra en Ucrania, el Gobierno aprobó, por medio del Real Decreto-Ley 6/2022 por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, un paquete de medidas destinadas a paliar los efectos negativos que la guerra en Ucrania está generando en los distintos estados europeos y, en particular, en el estado español.

De entre dichas medidas, destacamos la medida que se establece en el artículo 46 de dicho RDL, por la cual se establece una limitación extraordinaria en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Esta medida se establece para que las personas arrendatarias de un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“LAU”), **cuya renta deba ser actualizada por cumplirse la correspondiente anualidad de vigencia dentro del período comprendido entre la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 6/2022 (el pasado 30 de marzo de 2022) y el próximo día 30 de junio de 2022**, puedan negociar con el arrendador el incremento que se aplicará a la actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:



- a) Cuando el Arrendador sea “gran tenedor”¹:** el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad (IGC) a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.
- b) Cuando el Arrendador no sea “gran tenedor”:** el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del IGC a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

Poner de manifiesto que el último índice publicado del IGC en marzo de 2022 es de 2,02% frente al último índice de marzo publicado del IPC que asciende a 9,8%.

La subordinación al IGC tendrá validez desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2022 (1 de abril) hasta el próximo 30 de junio de 2022 y la medida no tiene efectos retroactivos, es decir, no afectará a las actualizaciones de rentas anteriores a su entrada en vigor.

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.

¹ Se entenderá como gran tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

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



DÒMENEC CAMPENY

Socio ETL GLOBAL ADD | Mercantil

dcampeny@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

ETL GLOBAL ADD