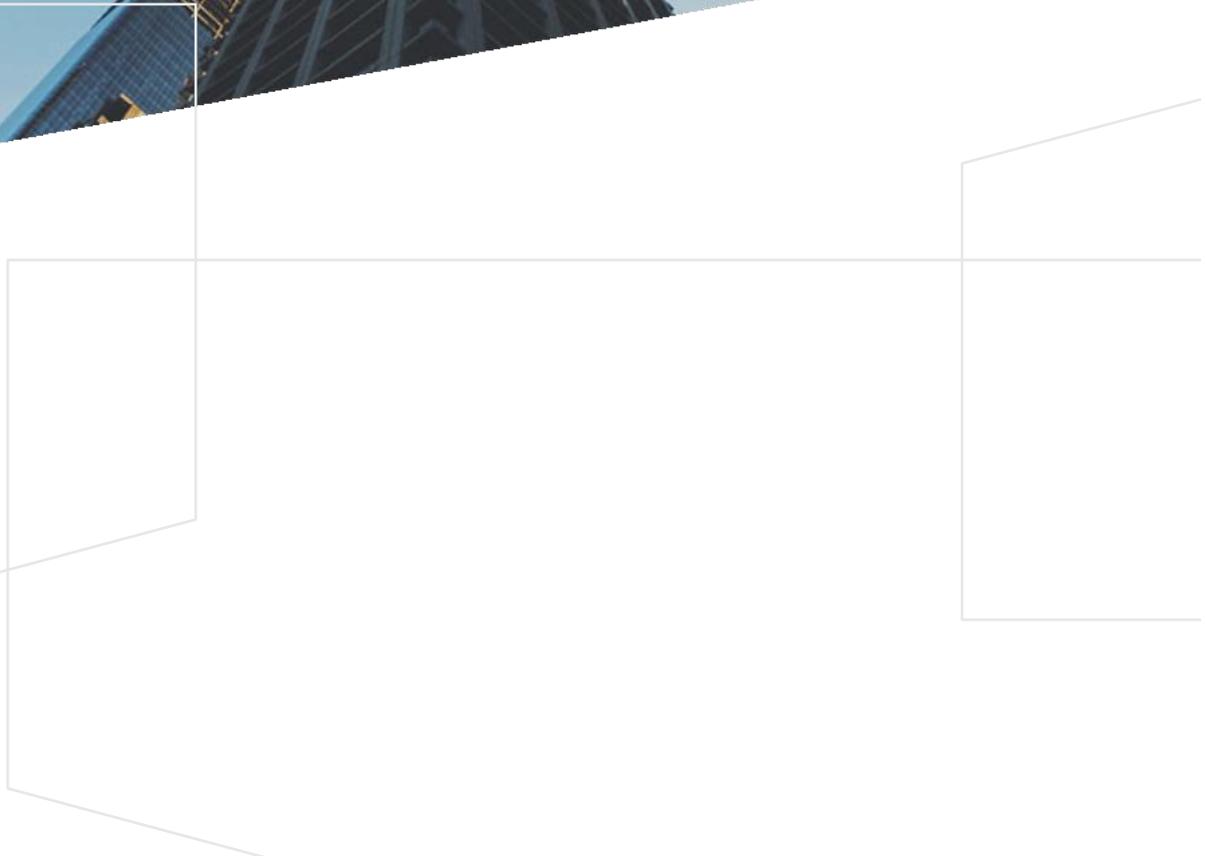




NEWSLETTER MERCANTIL  
JULIO 2022





## EDITORIAL

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

- i.** Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de junio de 2022.
- ii.** Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de junio 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 7 de abril 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 Decreto-Ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en 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 junio de 2022:**

- *LEY ORGÁNICA 5/2022, de 28 de junio, complementaria de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial*, en virtud de la cual la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo conocerá de la solicitud del Gobierno prevista en el artículo cuarto de la Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones, para la convalidación o revocación de los acuerdos de asunción o intervención de la gestión directa del servicio o los de intervención o explotación de redes.
- *LEY 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*. Adopta medidas para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria residencial incluyendo determinadas modificaciones en el régimen de las comunidades de propietarios establecida en la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal, aplicables a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, estableciendo un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo. Asimismo, modifica el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a los efectos de reforzar las facultades de las comunidades de propietarios para las operaciones crediticias, tanto para el cumplimiento del deber de conservación, como para la rehabilitación y mejora de los edificios, creando una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda.
- *LEY 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones*, por la que se regula la instalación y explotación de las redes de comunicaciones electrónicas, la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas, sus recursos y servicios asociados, los equipos radioeléctricos y los equipos terminales de telecomunicaciones.
- *REAL DECRETO-LEY 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma*. Se adoptan y se prorrogan hasta el 31 de diciembre de



2022 las medidas implementadas en el Real Decreto-Ley 6/2022 del pasado mes de abril por el que se establecía la bonificación de 20 céntimos de euro por litro de combustible, así como la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que impide subidas superiores al 2%, siendo ésta última medida tratada en la Reseña de Interés de la presente *Newsletter*.

- *REAL DECRETO 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.* Modifica el Código Técnico de la Edificación para facilitar el despliegue de la infraestructura de recarga para el impulso del vehículo eléctrico, fijando la dotación mínima de infraestructura de recarga de vehículos eléctricos con la que deben contar los edificios nuevos y las intervenciones en edificios existentes de determinada entidad.
- *RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2022, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se publica la de 1 de junio de 2022, del Consejo de Administración, por la que se amplía el presupuesto del Programa de ayudas para actuaciones de eficiencia energética en PYME y gran empresa del sector industrial, regulado por el Real Decreto 263/2019, de 12 de abril.* Amplía el presupuesto del Programa de ayudas para actuaciones de eficiencia energética en PYME y gran empresa del sector industrial, regulado por el Real Decreto 263/2019.
- *RESOLUCIÓN de 27 de junio 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 21 de junio de 2022, por el que se instruye al Instituto de Crédito Oficial para habilitar la extensión del vencimiento de los avales liberados al amparo del artículo 29 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, y del artículo 1 del Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio.* Permite la extensión del plazo de las garantías concedidas a autónomos y empresas con cargo a las líneas de avales ICO COVID, después del 30 de junio, una vez expirado el plazo del marco temporal de ayudas de estado aprobado por la Comisión Europea. La aplicación efectiva de la medida está sujeta a la aprobación previa de la Comisión Europea.
- *CIRCULAR 2/2022, de 26 de mayo de 2022, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueban los modelos de notificación de participaciones significativas, de operaciones del emisor sobre acciones propias y creadores de mercado. Deroga la Circular 8/2015, por la que se aprueban los modelos de notificación de participaciones significativas, de los consejeros y directivos y sus vínculos estrechos, de operaciones del emisor sobre acciones propias, y otros modelos.*



- *RESOLUCIÓN DSO/1967/2022, de 21 de junio, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, por la que se abre la convocatoria para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler o precio de cesión de vivienda o habitación para el año 2022.*
- *ANUNCIO del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, publicado en el DOGC en fecha 27 de junio de 2022, sobre la convocatoria para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de subvenciones al amparo del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU, para las actuaciones del Programa de rehabilitación a nivel de barrios de tipología residencial unifamiliar y plurifamiliar, del Programa de actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas y del Programa para la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación, en la ciudad de Barcelona para los edificios de uso residencial en el ámbito ERRP del Plan de barrios.*



## RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

### Sentencias relevantes en el ámbito mercantil

- *Sentencia de 8 de junio de 2022, de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, núm. 474/2022, sobre procedimiento de revisión de resolución judicial firme por maquinación fraudulenta.* La actora del juicio de desahucio del que trae causa la presente Sentencia, conocía que el inquilino no residía en el piso arrendado y que tenía su domicilio en otra dirección que le había comunicado previamente por escrito mediante burofax. No obstante, la propietaria del piso arrendado ocultó al juzgado este domicilio efectivo donde el demandado podría ser emplazado y tal ocultación supone maquinación fraudulenta que permite la revisión de la resolución firme.
- *Sentencia de 22 de junio de 2022, de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, núm. 496/2022, sobre suscripción de acciones de la OPS de Bankia en el tramo de inversores institucionales.* Se declara la nulidad por vicio del consentimiento, motivado por la información defectuosa contenida en el folleto. Asimismo, en este caso, la condición de inversor cualificado viene dada por el importe de la inversión que realizaba, que excedía del máximo permitido para los inversionistas del tramo no institucional.
- *RESOLUCIÓN de 9 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,* que establece que, el artículo 142.1 del RRM, de aplicación por remisión del artículo 154 del mismo cuerpo normativo, indica que la inscripción del nombramiento de administradores podrá practicarse mediante certificación del acta de la junta general o, en su caso, del consejo de administración en que fueron nombrados, expedida en debida forma y con las firmas legitimadas notarialmente, debiendo quedar la autoría del documento presentado a inscripción debidamente acreditada en el procedimiento.
- *RESOLUCIÓN de 13 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,* que entiende que las decisiones que puede adoptar el socio único, el cual se halla declarado en concurso de acreedores en fase de liquidación, forman parte de las facultades que otorga la titularidad de las participaciones sociales como activos integrados en la masa activa del concurso, y que, por tanto, su ejercicio se encuentra suspendido para el concursado y atribuido a la administración concursal, y resalta, además, que la decisión de disolver la compañía, cuando concurren las circunstancias descritas en el artículo 363.1.e) de la LSC (pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social), no constituye el único acto



debido, sino una de las alternativas que la norma brinda para solventar la situación de desbalance.

- *RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública*, la cual afirma que si se tratara de un caso de participaciones adjudicadas pro indiviso a los herederos, la titularidad de las participaciones correspondería a cada uno de ellos en la proporción correspondiente, y que si todos los comuneros asistieron a la junta, unánimemente se reconocieron entre sí como socios, y admitidos en la misma calidad por los restantes socios de la compañía y por el presidente de la asamblea, su porcentaje de capital debe ser tenido en cuenta para determinar el quorum de asistencia, siendo que existe discordancia insalvable entre lo declarado por la presidenta de la junta según consta en el acta notarial de esta y lo manifestado y certificado por el administrador que otorga la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales, puesto que no coinciden las mayorías por las que han sido adoptados tales acuerdos.
- *RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública*, según la cual la organización de la asistencia telemática a las juntas se visualiza con la puesta a disposición por la sociedad de un sistema adecuado de comunicación a distancia que permita controlar con seguridad la identidad del sujeto participante, facilitándole la conexión remota a través de un dispositivo electrónico que se halle en poder del propio socio; en este sentido, el ofrecimiento al socio de distintos locales para concurrir a la junta no supone que el desarrollo de la reunión se produzca en varios lugares, sino que se celebrará en un único lugar, el designado en la convocatoria, con posibilidad también de que los socios se conecten telemáticamente a la asamblea a través de los mecanismos habilitados por la propia sociedad en otras ubicaciones, también señaladas en la convocatoria.
- *RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública*, que determina que, según el artículo 23 de la LSC, no se exige que se exprese si se prevé o no la emisión de títulos múltiples de las acciones, sino que se exprese si se prevé la emisión de títulos múltiples, es decir, se trata de una disposición sobre una previsión estatutaria que es obligatoria sólo condicionalmente para el caso de que los accionistas deseen que haya títulos múltiples.



## RESEÑA DE INTERÉS

### NOVEDADES JURISPRUDENCIALES Y LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

#### I. Nueva Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 7 de abril de 2022 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 pasado 12 de mayo de 2022 se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) la Sentencia del Tribunal Constitucional 57/2022, de 7 de abril, por la que se declaran inconstitucionales y parcialmente nulos una serie de preceptos de 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 (la “**Ley**”).

En este sentido, debemos recordar, en primer lugar, que la mencionada Ley Catalana ya ha sido objeto de la Sentencia del Tribunal Constitucional 36/2022, de 10 de marzo, por la cual se declaraban inconstitucionales varios preceptos de la misma al entender que vulneraban las competencias estatales en materia civil amparadas en el Artículo 149.1 de la Constitución Española. La referida sentencia ha sido objeto de análisis individualizado por nuestra parte en nuestra [Newsletter del pasado mes de abril](#).

En el caso de la última Sentencia, el pleno del Tribunal Constitucional declara inconstitucionales y nulos los siguientes artículos de la Ley:

- Artículo 14: Relativo al régimen sancionador;
- Artículo 16.1: Imponía la obligación de indicar en los anuncios de alquiler el anterior precio del arrendamiento;
- Artículos 17 y 18: Establecían obligaciones a los grandes tenedores de acreditar ante el juzgado competente que habían ofrecido un alquiler social o un realojo a las familias vulnerables antes de demandarlas por impago de la renta.

Al igual que en la anterior sentencia, el Constitucional ha entendido que la Generalitat Catalana, y por ende las Comunidades Autónomas, no tienen competencia para legislar sobre este tipo de cuestiones estando la misma reservada al Estado en virtud de las previsiones establecidas en la propia Constitución Española.

Con ello el Tribunal Constitucional ha dejado abierta la puerta para que se regule a nivel estatal estas cuestiones, en especial el establecimiento de límites a los alquileres, fin primordial de la Ley Catalana.



En este sentido, recordamos que actualmente se encuentra en tramitación parlamentaria la futura Ley de Vivienda, la cual a raíz de las anteriores sentencias ha sido objeto de enmiendas por parte de grupos parlamentarios a los efectos de incluir dichos límites a los alquileres.

El Proyecto de Ley de Vivienda ha sido objeto de análisis individualizado por nuestra parte en la [Newsletter del pasado mes de marzo](#).

## **II. Prórroga de la limitación en la actualización de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda introducida por el 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 y**

El pasado 26 de junio se publicó en el Boletín Oficial del Estado (“BOE”) el Real Decreto-Ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma (el “RDL”), al cual ya se ha hecho mención en el apartado de novedades legislativas de la presente *Newsletter*.

En virtud del mencionado RDL, **se prorrogan hasta el 31 de diciembre de 2022** las medidas implementadas por el Real Decreto-Ley 6/2022 del pasado mes de abril por el que, entre otros, se limitaba de forma extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, a la que ya hicimos referencia en nuestra [Newsletter del pasado mes de abril](#).

En consecuencia, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos 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 31 de diciembre de 2022**, arrendador y arrendatario deberán negociar el incremento que se aplicará a la actualización anual de la renta, sin que pueda ultrapasar la variación del Índice de Garantía de Competitividad (IGC) a fecha de la actualización o el 2% si el IGC es superior, en el caso de que el arrendador sea “gran tenedor”<sup>1</sup>; y, en el caso de no ser “gran tenedor” también se aplicará el IGC con el límite del 2% a falta de otro pacto entre las partes.

---

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.



**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](mailto:mcalavia@etl.es)

93 202 24 39



**DÒMENEC CAMPENY**

Socio ETL GLOBAL ADD| Mercantil

[dcampeny@etl.es](mailto:dcampeny@etl.es)

93 202 24 39



**PATRICIA CABRERO**

Gerente ETL GLOBAL ADD| Mercantil

[pcabrero@etl.es](mailto: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**

