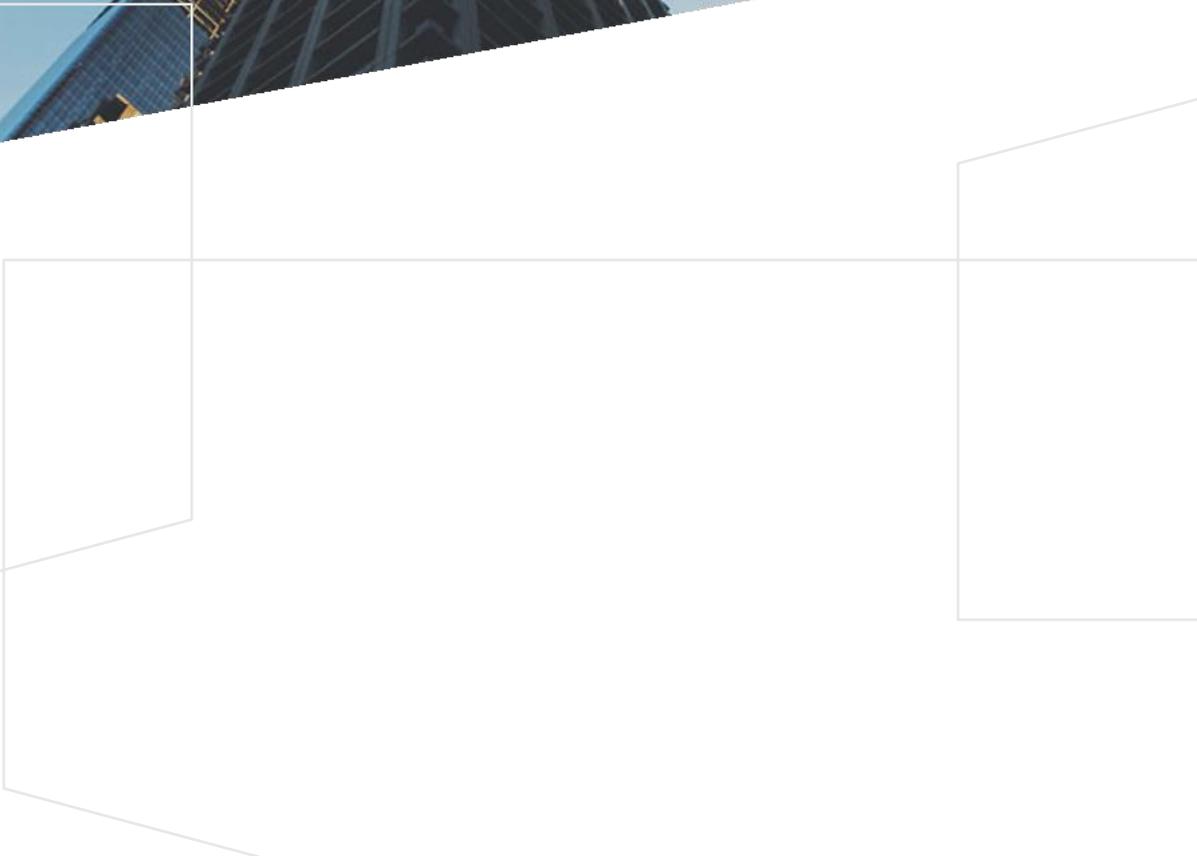




NEWSLETTER MERCANTIL MARZO 2024





EDITORIAL

En esta Newsletter de novedades mercantiles correspondiente al mes de marzo de 2024 incluimos, como es costumbre, los siguientes apartados:

- i.** Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de febrero de 2024.
- ii.** Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de febrero de 2024.
- iii.** Reseña de Interés.
 - Atendiendo a las numerosas novedades legislativas que nos traen los primeros meses del año, nuestra Reseña de Interés tratará no solo sobre el nuevo Índice Oficial de Precios de Alquiler publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que será de aplicación a partir del día 13 de marzo de 2024, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Vivienda que entró en vigor el pasado 26 de mayo de 2023, sino también sobre el Convenio entre el Ministerio de Transportes y Agenda Urbana con el Instituto de Crédito Oficial relativo a la línea de avales para jóvenes de hasta 35 años y familias con menores a cargo que formalicen operaciones de préstamo hipotecario con entidades financieras para la adquisición de su primera vivienda.

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 2024:

- *Resolución de 31 de enero de 2024*, de la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones, por la que se aprueban los modelos destinados a la tramitación y declaración de las inversiones extranjeras en España y de las inversiones españolas en el exterior. BOE de 1 de febrero de 2024.
- *Circular 1/2024, de 26 de enero*, del Banco de España, a bancos, cooperativas de crédito y otras entidades supervisadas, relativa a la información sobre la estructura de capital y por la que se modifica la Circular 1/2009, de 18 de diciembre, a entidades de crédito y otras supervisadas, en relación con la información sobre la estructura de capital y cuotas participativas de las entidades de crédito, y sobre sus oficinas. BOE de 1 de febrero de 2024.
- *Resolución de 22 de febrero de 2024*, de la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, por la que se desarrolla la información a suministrar por las Corporaciones Locales relativa al esfuerzo fiscal de 2022 y su comprobación en las Delegaciones de Economía y Hacienda. BOE de 26 de febrero de 2024.
- *Reglamento Delegado (UE) 2024/436 de la Comisión, de 20 de octubre de 2023*, por el que se completa el Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo estableciendo las normas relativas a la realización de auditorías de las plataformas en línea de muy gran tamaño y los motores de búsqueda en línea de muy gran tamaño. DOUE L de 2 de febrero de 2024.
- *Reglamento Delegado (UE) 2024/595 de la Comisión, de 9 de noviembre de 2023*, por el que se completa el Reglamento (UE) 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta las normas técnicas de regulación que especifican la relevancia de las deficiencias, el tipo de información objeto de recopilación de información y el análisis y la difusión de la información que figure en la base de datos central de lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo a que se refiere el artículo 9 bis, apartado 2, de dicho Reglamento. DOUE L de 16 de febrero de 2024.
- *Reglamento Delegado (UE) 2024/634 de la Comisión, de 14 de diciembre de 2023*, por el que se modifica el Reglamento Delegado (UE) 2015/2446 y Reglamento de Ejecución (UE) 2024/635, de la Comisión, de 2 de febrero, por el que se modifica el Reglamento de Ejecución (UE) 2015/2447, ambos en relación con los medios de prueba del estatuto aduanero de mercancías de la Unión y determinadas disposiciones relativas a los regímenes de tránsito de la Unión. DOUE L, de 20 de febrero de 2024.



RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos resoluciones relevantes dictadas y/o publicadas durante el mes de febrero de 2024:

- *Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 6 de febrero de 2024, recurso 1610/2020.* Infracción de la marca denominativa de la UE "Pasapalabra". Aun cuando la conducta infractora ocasionó un daño susceptible de ser indemnizado por cualquiera de los criterios previstos en el art. 43 de la Ley de Marcas, en este caso la reparación del daño ya estaba cubierta por la indemnización concedida en un primer pleito.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 29 de noviembre de 2023, recurso 8568/2022.* No se aprecia la existencia de un desequilibrio entre el precio de venta de la finca recogido en la escritura la compraventa y el precio del arrendamiento financiero inmobiliario suscrito el mismo día que conlleva la nulidad del lease back que fue el contrato realmente concertado por las partes.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 12 de febrero de 2024, recurso 6524/2019.* La acción directa por vía civil contra la compañía aseguradora de la Administración exige no haber acudido previamente a la vía administrativa, pues si el perjudicado se somete voluntariamente a ésta no puede posteriormente acudir a los tribunales civiles para obtener la revisión de actos administrativos.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 6 de febrero de 2024, recurso 8892/2021.* La legibilidad de los contratos con consumidores, en relación con el tamaño de la letra empleado en su redacción, viene regulada actualmente en el art. 80.1 b) TRLCU (en redacción dada por la Ley 4/2022, de 25 de febrero), que impone un tamaño superior a los 2.5 milímetros y un espacio entre líneas superior a los 1.15 milímetros, así como que el contraste con el fondo sea suficiente para no hacer dificultosa la lectura. Previamente, la reforma del mismo precepto por la Ley 3/2014, de 27 de marzo, había establecido el tamaño mínimo de la letra en 1,5 milímetros. Atendiendo a que cuando se firmó el contrato litigioso, ni estaba en vigor el TRLCU ni existía en nuestro ordenamiento jurídico ninguna norma que vinculara la validez de un contrato con consumidores, a efectos de la incorporación de sus cláusulas, a un determinado tamaño de letra. Por ello, la sentencia se refiere a la posibilidad real de lectura y a que el tipo de letra no sea microscópico o diminuto.



RESEÑA DE INTERÉS

1. Índice Oficial de Precios de Alquiler de referencia en zonas tensionadas

La presente reseña de interés trata sobre el nuevo Índice Oficial de Precios de Alquiler del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ("MIVAU") que será de aplicación a partir del día 13 de marzo de 2024, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Vivienda que entró en vigor el pasado 26 de mayo de 2023.

En concreto, será durante el día de hoy que el MIVAU hará pública la regulación del mencionado índice, siendo la información aquí plasmada la única que se conocía hasta el presente momento.

La publicación de este sistema estatal de referencia ofrecerá un rango de valores máximos y mínimos de precios de alquiler de viviendas que sirve, a título orientativo, para limitar los precios de las rentas de los nuevos contratos de alquiler, **nunca de los contratos de alquiler en vigor en una zona tensionada, ni para los nuevos contratos que se vayan a firmar entre un pequeño propietario y el inquilino.**

El Índice Oficial de Precios de Alquiler regulará el precio de los arrendamientos en zonas consideradas tensionadas, que son todas aquellas en las que puede haber riesgo de que haya falta de oferta y exceso de demanda y será de aplicación, principalmente, en los **nuevos contratos de arrendamiento de viviendas de grandes tenedores.**

Será considerado gran tenedor de vivienda toda persona física o jurídica que sea **titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial.** No obstante, la Ley de Vivienda establece que ser declarado como gran tenedor **puede bajar hasta a cinco propiedades, si las viviendas están situadas dentro de la misma zona tensionada.**

El Índice Oficial de Precios de Alquiler también resultará de aplicación en aquellos contratos que, **con independencia de si el arrendador es considerado gran tenedor o pequeño propietario, tengan como objeto el arrendamiento de viviendas situadas en zonas tensionadas que no hayan estado arrendadas durante los últimos cinco años.**

En el supuesto de que la **vivienda sí haya sido arrendada durante los últimos cinco años y que su arrendador tenga la consideración de pequeño**



propietario (no de gran tenedor), **no será de aplicación el Índice Oficial de Precios de Alquiler en el supuesto de que la renta mensual que se viniera pagando fuera superior a este.**

En los contratos de alquiler de vivienda habitual en vigor entre particulares se mantiene la renta pactada en el contrato, y se podrá aplicar la correspondiente subida máxima anual que, en Cataluña, es del 3% durante este 2024. En este caso, el casero podrá mantener el precio del alquiler anterior incluso si la mensualidad es más alta que el máximo indicado por el índice de referencia.

La Ley de Vivienda incluye excepciones y se podrá incrementar más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior (actualmente del 3%), **hasta un máximo del 10% sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual** cuando se pueda acreditar alguno de los supuestos descritos a continuación:

- i. Si la **vivienda objeto de arrendamiento hubiera sido rehabilitada** en los términos previstos en el art. 41.1 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas; habiendo finalizado dicha rehabilitación en los **dos años anteriores a la fecha de celebración del nuevo contrato de arrendamiento.**
- ii. Si en los **dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento** se hubieran finalizado actuaciones de **rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30%.**
- iii. Si en los **dos años anteriores a la fecha de celebración del nuevo contrato de arrendamiento** se hubieran finalizado actuaciones de **mejora de accesibilidad.**
- iv. Cuando el **contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años,** o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.



2. Convenio entre el Ministerio de Transportes y Agenda Urbana con el Instituto de Crédito Oficial relativo a la línea de avales para jóvenes de hasta 35 años y familias con menores a cargo que formalicen operaciones de préstamo hipotecario con entidades financieras para la adquisición de su primera vivienda.

La presente reseña de interés versa sobre las condiciones recientemente fijadas por el Consejo de Ministros para el acceso a la línea de 2.500 millones de euros en avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO) para que jóvenes de no más de 35 años y familias con menores a cargo puedan acceder a su primera vivienda.

Los avales serán gestionados por el ICO de acuerdo con el convenio que firmará con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) que posibilitará la adhesión a esta línea de las entidades financieras. El préstamo para avalar con esta línea se formalizará mediante un contrato entre la entidad de crédito y el o los adquirentes. Se entenderá concedido en el mismo acto de concesión del préstamo y no tendrá ningún coste ni para la persona beneficiaria ni para la entidad financiera.

En el convenio entre el ICO y MIVAU se establecerá un límite máximo de precio de venta o tasación de la vivienda, que podrá fijarse en función del ámbito territorial, pudiendo ser modificado por acuerdo de la comisión de seguimiento.

Como regla general el ICO avalará hasta el 20% del importe total del crédito solicitado, salvo que la vivienda adquirida disponga de una calificación energética D o superior, en cuyo caso se podrá avalar hasta el 25% de dicho importe.

Los requisitos y condiciones para solicitar el aval ICO son las que se detallan a continuación:

- El adquirente o adquirentes de la vivienda deben ser **personas físicas mayores de edad con residencia legal en España**, debiendo acreditarla de manera continua e ininterrumpida durante los dos años anteriores a la solicitud del préstamo.
- Los **ingresos individuales del adquirente de la vivienda no pueden superar los 37.800 euros brutos al año** (4,5 veces el IPREM). En el caso de que la **vivienda sea adquirida por dos personas, el límite de ingresos se elevará al doble**. Es decir, los ingresos de los dos adquirentes no podrán superar, en conjunto, la suma del límite establecido para cada uno.



Dicho límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM (2.520 euros brutos anuales) por cada menor a cargo y, además, en el caso de familia monoparental el límite se podrá incrementar en un 70% adicional.

- El límite de **patrimonio del avalado será como máximo de 100.000 euros.**
- **No podrán acogerse a esta línea de avales quienes ya sean propietarios de otra vivienda con anterioridad**, independientemente de la forma de adquisición de esta. No obstante, con excepción a lo anterior, **sí podrán acogerse quienes cumpliendo los requisitos concurren en algunas de estas circunstancias:**
 - i. Cuando el derecho de propiedad recaiga sobre una **parte alícuota de la vivienda** y esta se haya **obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.**
 - ii. Para aquellas personas que, siendo titulares de una vivienda, **acrediten su no disponibilidad** por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad, **o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de las personas que formen parte de su unidad de convivencia.**
- El aval se podrá mantener dentro de los límites establecidos en el convenio siempre que sea la vivienda habitual del beneficiario/a o beneficiarios/as, con la excepción de las circunstancias mencionadas anteriormente que puedan exigir el cambio de vivienda.

El plazo para la formalización de los préstamos que se acojan a esta línea de avales ICO finalizará el día 31 de diciembre de 2025. No obstante, dicho periodo podrá ser ampliado por dos anualidades más, eso es, hasta 31 de diciembre de 2027.

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 autorizaciones ETL GLOBAL ADDIENS, S.L.

CONTACTO ETL GLOBAL ADD



PABLO GARRIDO

Socio ETL GLOBAL ADD | Mercantil

pgarrido@etl.es

93 202 24 39



ANNA PUCHOL

ETL GLOBAL ADD | Mercantil

apuchol@etl.es

93 202 24 39



DÒMENE C CAMPENY

Socio ETL GLOBAL ADD | Mercantil

dcampeny@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, Reus 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