



# NEWSLETTER MERCANTIL MAYO 2024



## EDITORIAL

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

- i.** Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de abril de 2024.
- ii.** Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de abril de 2024.
- iii.** Reseña de Interés.
  - Atendiendo a las numerosas novedades legislativas, nuestra Reseña de Interés tratará no solo sobre el Decreto Ley de la Generalitat 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, sino que, adicionalmente, trataremos brevemente la entrada en vigor de la Ley estatal 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de directivas de la Unión Europea que incluye la digitalización de actuaciones registrales.

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 abril de 2024:

- *Resolución de 23 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública*, referida a los modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los sujetos obligados a su publicación. BOE de 8 de mayo de 2024.
- *Resolución de 23 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública*, referida a los modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación. BOE de 8 de mayo de 2024.
- *Real Decreto 442/2024, de 30 de abril*, modifica la letra a) del apartado 3, el apartado 8 del artículo 9, el apartado 2 del artículo 16 y los artículos 35 y 37. Añade un apartado 4 en el artículo 3, el artículo 3 bis, un párrafo al apartado 4 del artículo 11 y al apartado 2 del artículo 12 y el anexo I bis, todo ello del Reglamento por el que se establecen los requisitos para la comercialización, puesta en servicio y uso de equipos radioeléctricos, y se regula el procedimiento para la evaluación de la conformidad, la vigilancia del mercado y el régimen sancionados de los equipos de telecomunicación, aprobado por el Real Decreto 188/2016. BOE de 1 de mayo de 2024.
- *Real Decreto 443/2024, de 30 de abril*. Tiene por objeto aprobar el esquema nacional de seguridad de redes y servicios 5G. BOE de 1 de mayo de 2024.
- *Real Decreto 444/2024, de 30 de abril*. Tiene por objeto la concreción de los requisitos previstos en las letras a) y c) del artículo 94.2 de la Ley 12/2022, General de Comunicación Audiovisual, a efectos de ser considerado usuario de especial relevancia que emplee servicios de intercambio de vídeos a través de plataforma. BOE de 1 de mayo de 2024.
- *Resolución de 22 de marzo de 2024*. Solicitada la inscripción de acuerdos de disolución y liquidación adoptados por junta general de una S.L. son objeto de calificación negativa. La DGSJFP acuerda desestimar parcialmente el recurso y confirmar parcialmente la nota de calificación de la Registradora. BOE 16 de abril de 2024.



## RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

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

- *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Sexta, de 11 de abril de 2024, asunto n.º C723/22*). Propiedad intelectual. Derechos de autor. Comunicación al público. Distribución por cable de una señal a televisores dentro de un establecimiento hotelero.
- *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Tercera, de 11 de abril de 2024, asunto n.º C-173/23*). Transportes aéreos. Daños por retraso en el transporte de equipaje. Prohibición contractual de la cesión a una mercantil del crédito del pasajero frente al transportista. Cláusulas abusivas. Control de oficio. Principios de equivalencia, efectividad y contradicción.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 19 de marzo de 2024 (recurso 2146/2021)*). Préstamo hipotecario multidivisa con consumidores y control de transparencia.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 1 de enero de 202 (recurso 614/2021)*). Condiciones generales de la contratación: cláusulas abusivas. Concepto de consumidor cuando se celebra un contrato con finalidad mixta o doble (consumo y empresa). Control de inclusión o incorporación cuando el adherente es empresario.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 20 de febrero de 2024 (recurso 4738/2020)*). Acción de responsabilidad por deudas (indemnización por despido y salarios impagados): plazo de prescripción y determinación del día inicial del plazo de prescripción. Acción individual de responsabilidad del administrador: requisitos para su imputación.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 18 de marzo de 2024 (recurso 5082/2019)*). Contrato de seguro y error patente sobre la fecha de inicio de la vigencia de la póliza.
- *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Tercera, de 18 de abril de 2024, asuntos núm. C-765/22 y C.772/22*). Concursal. Procedimientos de insolvencia principal y secundario en Estados distintos. Impugnación de inventario y de la lista de acreedores presentados por el administrador concursal en el procedimiento secundario. Clasificación de los créditos de los trabajadores. Traslado de bienes entre los Estados.



## RESEÑA DE INTERÉS

### ➤ **Decreto Ley de la Generalitat 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda**

La presente Reseña de Interés versa sobre el Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda que entró en vigor el pasado 26 de abril y amplía la información de urgencia que preparamos hace unas semanas. Según su Exposición de Motivos, con el objetivo de evitar que se recurra al arrendamiento de habitaciones y de temporada para eludir la aplicación de la normativa en materia de contención de rentas, tiene como objeto ampliar la regulación de los precios de los alquileres a todos los arrendamientos temporales, salvo que tengan finalidades de ocio, vacacionales o recreativas, y los alquileres de habitaciones.

Esta nueva regulación establece prohíbe las subidas de precio de las rentas de alquileres temporales que tengan finalidades laborales, profesionales, de estudios, asistencia médica o cualesquiera situaciones similares a las anteriores; de tiempo limitado y que cubran necesidades de vivienda permanente.

Por lo que se refiere a la regulación del arrendamiento de habitaciones, parece que se someterá al régimen de contención de rentas por no verse desnaturalizado el carácter de arrendamiento de vivienda en dichos contratos.

En cuanto al precio del alquiler, cuando la vivienda se encuentre en una zona declarada como zona de alquiler tensionado, la renta no podrá superar el precio máximo de alquiler aplicable si se alquilara como vivienda habitual. Para los contratos de alquiler de habitaciones, la suma de los precios de todos los contratos de habitación de la vivienda no podrá superar el precio máximo aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda.

Por otro lado, con la entrada en vigor del Decreto Ley nace la obligación de especificar en los contratos de arrendamiento, en su caso, la finalidad de alquiler de temporada. En caso de omisión, se entenderá que el alquiler se destina a vivienda permanente y no a alquiler temporal.

De igual modo, también resultará obligatorio hacer constar en el contrato de arrendamiento la siguiente información: (i) el precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya estado vigente en los últimos cinco años; (ii) el precio máximo de alquiler que resulta de la aplicación del sistema de índices de precios de referencia que corresponda aplicar a la vivienda; y (iii) la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda,





siempre que la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensionado.

En ese mismo sentido, en los anuncios de alquiler de vivienda deberá hacerse referencia a los siguientes aspectos: (i) precio de referencia de alquiler que resulte del Índice de Precios de Referencia del Gobierno; (ii) renta del último contrato vigente en los últimos cinco años; y (iii) la condición de gran tenedor del propietario para aquellos inmuebles situados en áreas de mercado residencial tensionado.

El inquilino también tendrá derecho a recibir el documento acreditativo del sistema de índices de precios de referencia que corresponda aplicar al régimen de contención de precios del alquiler obtenido al efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente; así como la cédula de habitabilidad (o acreditación equivalente) y el certificado de eficiencia energética.

Por otra parte, el Decreto Ley establece que las transmisiones de viviendas que se hallen ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado y que sean propiedad de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el registro de grandes tenedores de vivienda estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Generalitat de Cataluña. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia de este Decreto ley.

La nueva medida regulará los nuevos contratos de alquiler de temporada o de alquiler de habitaciones a partir de su entrada en vigor, eso es, el día 26 de abril de 2024.

Los únicos arrendamientos de temporada no regulados por esta normativa, es decir, a los que resultaran aplicables las previsiones sobre arrendamientos para uso distinto al de vivienda son aquellos con fines de ocio, vacaciones o recreativos o culturales.

➤ **El Registro de la Propiedad pasa a ser completamente electrónico, abierto y accesible a través de una sede electrónica única**

Desde el pasado 9 de mayo, la fe pública registral se desplaza de los libros físicos a los folios firmados electrónicamente. Junto con el Registro de la Propiedad, también pasarán de la inscripción tradicional en papel a la vía digital el Registro Mercantil el de Bienes **Muebles, que se integraron en una entidad única** hace años.



Son varios los cambios que llegan con la digitalización de las actuaciones registrales. En primer lugar, se establece la llevanza de un registro electrónico, que implica la obligatoriedad de la firma electrónica de los asientos registrales, con el certificado cualificado de firma del registrador. Por otro lado, cada publicación llevará aparejado un código seguro de verificación que permitirá comprobar la autenticidad e integridad del documento.

Por lo que se refiere a los registros de los inmuebles, cada finca dispondrá de un folio real electrónico único e indefinido donde se contendrá todo el historial registral de la misma. De igual forma sucederá con el Libro de Entrada y el Libro Diario, que será único para cada año. La primera inscripción que se practique una vez entrada en vigor la ley, contendrá la descripción total, titularidad y cargas de cada finca.

Los documentos podrán ser aportados al registro en cuestión a través de ventanilla o bien de forma telemática. En el primer supuesto, deberán ser digitalizados con sello de tiempo para permitir su conservación electrónica.

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

93 202 24 39



### ANNA PUCHOL

ETL GLOBAL ADD | Mercantil

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

93 202 24 39



### DÒMENEK CAMPENY

Of Counsel

Socio ETL GLOBAL ADD | Mercantil

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

93 202 24 39

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

Disponemos de oficinas en Barcelona, Tarragona, Sabadell, 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 7º 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