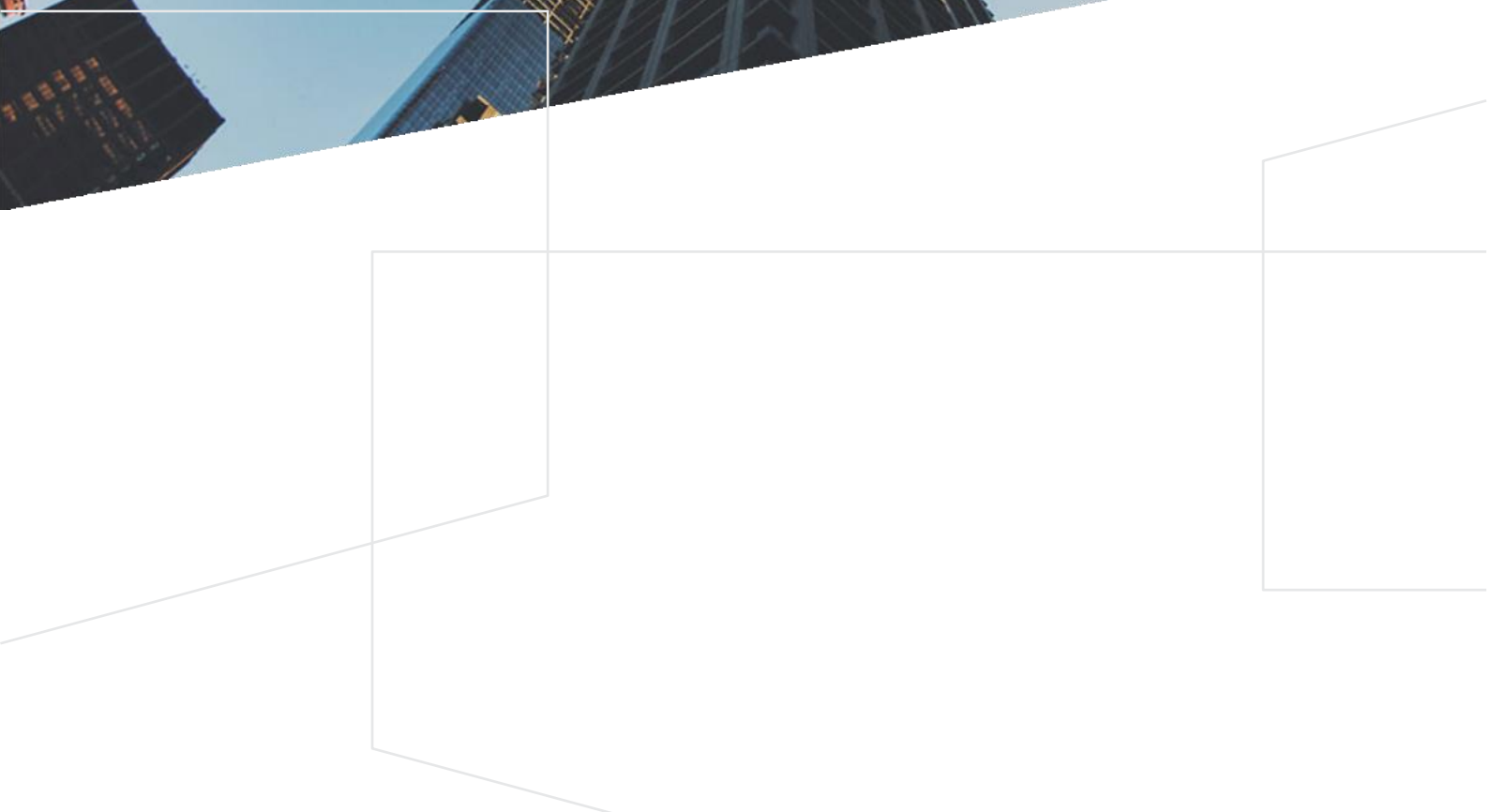


A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades, set against a clear blue sky. The buildings are arranged in a circular pattern, creating a sense of height and architectural grandeur.

# NEWSLETTER MERCANTIL DICIEMBRE 2024



## EDITORIAL

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

- i.** Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de noviembre de 2024.
- ii.** Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de noviembre de 2024.
- iii.** Reseña de Interés:
  - Nuestra Reseña de Interés tratará sobre la Sentencia de 3 de octubre de 2024, núm. 4790/2024 del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Recurso núm. 8972/2022 sobre la prohibición del alquiler turístico en las comunidades de propietarios.

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 noviembre de 2024:

- *Directiva (UE) 2024/2853 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2024, sobre responsabilidad por los daños causados por productos defectuosos y por la que se deroga la Directiva 85/374/CEE del Consejo. DOUE L 18 de noviembre de 2024.*
- *Reglamento Delegado (UE) 2024/2975 de la Comisión, de 25 de septiembre de 2024, por el que se modifican los Reglamentos Delegados (UE) 2021/1698 y (UE) 2021/2306 en lo que respecta a la importación en la Unión de productos ecológicos y en conversión de alto riesgo. DOUE L de 29 de noviembre de 2024.*
- *Reglamento (UE) 2024/2847 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2024, relativo a los requisitos horizontales de ciberseguridad para los productos con elementos digitales y por el que se modifica el Reglamento (UE) nº 168/2013 y el Reglamento (UE) 2019/1020 y la Directiva (UE) 2020/1828 (Reglamento de Ciberresiliencia). DOUE L de 20 de noviembre de 2024.*
- *Directiva (UE) 2024/2810 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2024, relativa a las estructuras de acciones con derechos de voto múltiple en sociedades que solicitan la admisión a cotización de sus acciones en un sistema multilateral de negociación. DOUE L 14 de noviembre de 2024.*
- *Ley Orgánica 5/2024, de 11 de noviembre, del Derecho de Defensa. BOE de 14 de noviembre de 2024.*
- *Orden TES/1324/2024, de 20 de noviembre, por la que se desarrolla el Real Decreto 417/2015, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las Empresas de Trabajo Temporal. BOE de 25 noviembre de 2024.*



## RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

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

- *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Sexta, de 14 de noviembre de 2024, asunto n.º C-643/23.* El TJUE incluye a las profesiones liberales sin estructura física en el concepto de “empresa” para la lucha contra la morosidad.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 4 de noviembre de 2024 (recurso 5155/2020).* El TS dictamina que en la reapertura de un concurso permite ejercitar acciones de reintegración contra actos previos a la declaración del concurso.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección Pleno, de 6 de noviembre de 2024 (recurso 1049/2024).* Nulidad del contrato de arrendamiento de industria y exclusiva de abastecimiento por la fijación de precios por el suministrador (Repsol). Se deniega la indemnización de daños y perjuicios por falta de correlación entre la conducta infractora y el daño cuya indemnización se solicita. Se establece así, un cambio jurisprudencial, pues la Sala modifica su doctrina en materia de carga de la prueba de la infracción, dado que debe ser la compañía de bandera quien pruebe que no hubo fijación indirecta de precios.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 11 de noviembre de 2024 (recurso 4073/2020).* El TS resuelve sobre el plazo de prescripción de la acción de responsabilidad del administrador social por deudas sociales, prevista en el art. 367 LSC, sin que puede ser de aplicación el art. 241 bis LSC, referido exclusivamente a la acción social y a la acción individual de responsabilidad, y no a la acción del art. 367 LSC.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 11 de noviembre de 2024 (recurso 3384/2020).* Si un contrato de franquicia hay imposición de precios, dicha conducta se considera restrictiva de la competencia y da lugar a su nulidad. En cuanto a la indemnización, como regla general, a la nulidad contractual como consecuencia de infracciones de normas de la competencia, se niega la aplicación del art. 1306.2 CC, siendo de aplicabilidad el art. 1303 CC, el cual ordena la restitución recíproca de las prestaciones.



## RESEÑA DE INTERÉS

### **Sentencia de 3 de octubre de 2024, núm. 4790/2024 del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Recurso núm. 8972/2022 sobre la prohibición del alquiler turístico en las comunidades de propietarios.**

El pasado 3 de octubre de 2024, la Sala del Alto Tribunal, confirmando la resolución dictada en primera instancia, estableció, por primera vez, una interpretación y aplicación del artículo 17.12 Ley de Propiedad Horizontal (LPH), introducido por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

El 20 de abril de 2020, la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal ubicada en Madrid, adoptó un acuerdo por el que se prohibía el alquiler turístico de los elementos privativos, con una mayoría que superaba los tres quintos, pero no por unanimidad. Ante ello, en ejercicio de la acción de impugnación de acuerdos de la Junta de Propietarios (art. 18 LPH), la mercantil propietaria de una vivienda sita en la comunidad interpuso demanda solicitando la nulidad del mismo.

En este contexto, el artículo 17.12 de la LPH establece que la actividad de alquiler de pisos turísticos se puede limitar o condicionar en las comunidades de propietarios por una mayoría de tres quintos de votos y cuotas. La labor de la Sala pues, no fue otra que dilucidar si la nueva redacción del precepto permite a los vecinos vetar totalmente el alquiler de vivienda turística, considerado como una actividad económica.

El derecho a la propiedad privada, derecho constitucionalmente reconocido (art. 33 CE), se concibe ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en cualquier caso, deben ser interpretadas de forma restrictiva. En este sentido, en el ámbito de la propiedad horizontal, ya en otra ocasión (STS 1643/2023, de 27 de noviembre), la Sala ha señalado que "resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad". Prohibiciones que deben constar de manera expresa.

Por todo ello, el impedimento del uso del alquiler turístico no constituye una limitación que impida el contenido esencial del derecho de propiedad, pues las facultades de los propietarios no son omnímodas, sino susceptibles de ser sometidas a límites tanto legales como convencionales, específicamente, en dicho régimen.

De este modo, a los efectos de determinar si el término "limitar" y "condicionar" puede comprender también la prohibición total de la actividad económica, el Tribunal ha partido de los criterios del artículo 3.1 del CC. Así, des de una interpretación





literal, señala que la expresión legal “limitar” o “condicionar” establece dos supuestos distintos y alternativos, uno de menor intensidad (condicionar) y otro de un mayor alcance (la limitación), nada impidiendo que el verbo limitar pueda llegar a comprender la prohibición de la actividad. Y es que, acotar la actividad de pisos turísticos en el inmueble puede comprender también su completa privación, siendo ello el máximo del límite.

En cuanto a la finalidad pretendida por la ley, la voluntad del legislador al modificar la LPH en esta materia no era otra que facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler. Esto responde al notorio incremento que se ha generado estos últimos años de las rentas y, por consiguiente, en las dificultades de las familias para cubrir la necesidad básica de habitación.

Por otra parte, la atribución de tales facultades a los propietarios se fundamenta en la consideración de que el desarrollo de una actividad de esta índole puede generar molestias y perjuicios. La realidad social pone de manifiesto que el ocio, en muchas ocasiones, difícilmente se concilia con el descanso de los habitantes de viviendas destinadas a fines residenciales. De esta manera, tal cuestión queda enmarcada dentro de la función social de la propiedad, la cual opera como condición para la validez de las restricciones legales o estatutarias al derecho de disfrute de los pisos en comunidades de vecinos. Dentro de esta función social, es una aspiración legítima de una comunidad de propietarios la evitación de potenciales molestias para el resto de los vecinos (art. 7.2 LPH).

Por último, cabe señalar que la norma supone una excepción a la regla de la unanimidad al requerir la doble mayoría de tres quintos, por lo que sería contradictorio someter la prohibición al consenso total en la medida en que lo haría tanto como hacerla imposible, pues bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedirlo.

Con todo lo expuesto, se concluye que el artículo 17.12 LPH comprende la prohibición del ejercicio de la actividad del alquiler turístico, en la medida en que se entiende que limitar incluye prohibir. Asimismo, el acuerdo de la Junta de Propietarios por el que se adopta dicha privación no requiere unanimidad del art. 17.6 LPH, sino que es suficiente la doble mayoría de tres quintos del art. 17.12 LPH.

Finalmente, cabe recordar que Cataluña dispone de su propio marco legal en materia de propiedad horizontal. En relación a la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, el Código civil catalán permite la limitación y prohibición de actividades de los elementos privativos siempre y cuando esté previsto en los estatutos de la comunidad, requiriendo una mayoría cualificada de cuatro quintas partes para su modificación (artículo 553-26 CCC).



**ETL**  
GLOBAL

**ADD**

**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



### **DÒMENE C 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, Girona, Sabadell, Reus y Sitges.

Desde el año 2016, estamos integrados en el grupo ETL GLOBAL.

De origen alemán y con más de 140 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 500.000 clientes Pymes situándose en la 3ª posición después de las Big4 a nivel europeo y en el puesto décimo quinto a nivel mundial.

[www.etlglobaladd.es](http://www.etlglobaladd.es)



ETL GLOBAL ADD

Avda. Diagonal 407, pral. | 08008 Barcelona (España) | [info@etlglobaladd.com](mailto:info@etlglobaladd.com) | Tel. +34 932 022 439