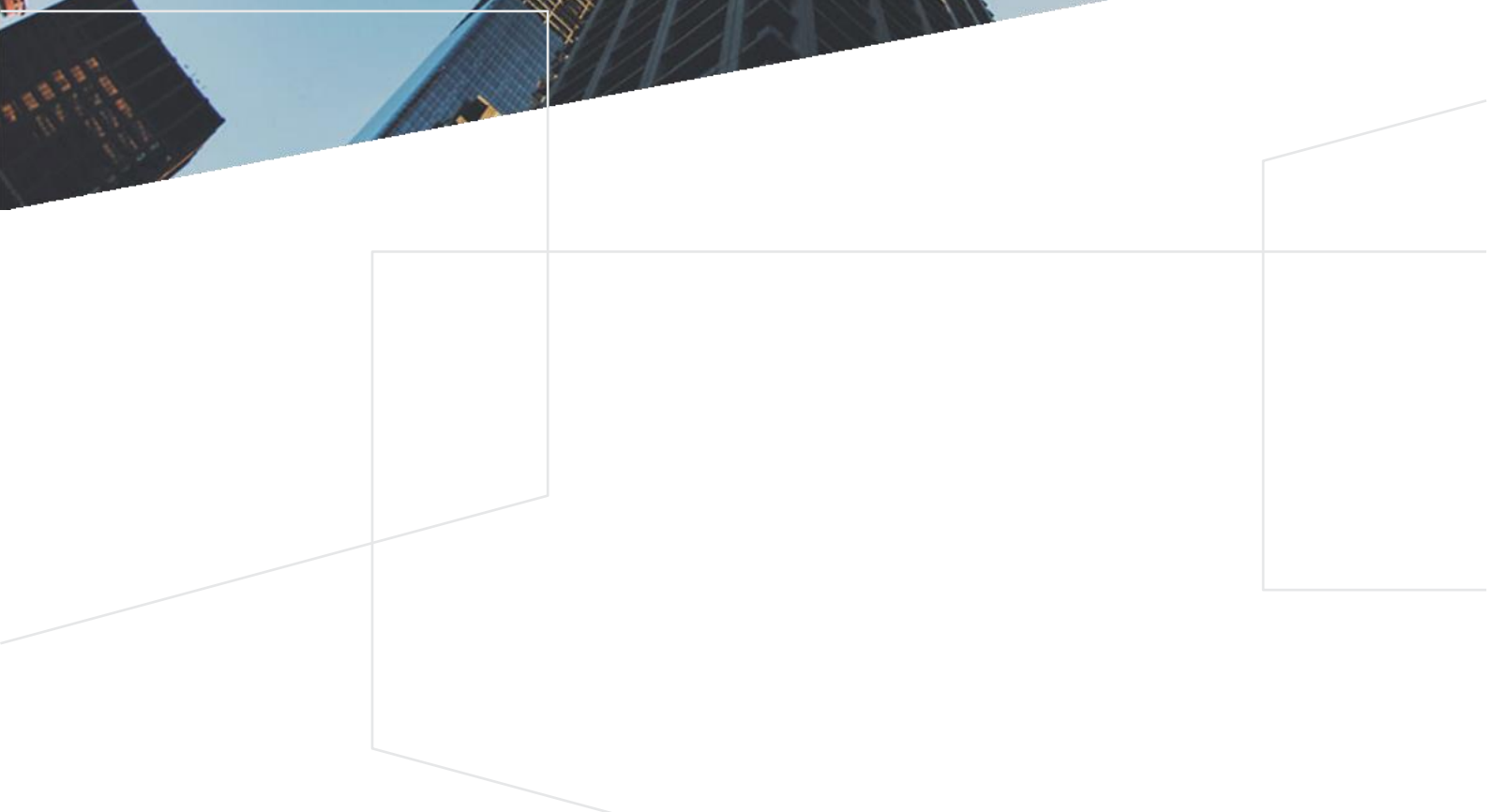


ADD
ETIL
GLOBAL

NEWSLETTER MERCANTIL ENERO 2025



EDITORIAL

En esta Newsletter de novedades mercantiles correspondiente al mes de enero de 2025 incluimos, como es costumbre, los siguientes apartados:

- i.** Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de diciembre de 2024.
- ii.** Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de diciembre de 2024.
- iii.** Reseña de Interés:
 - Nuestra Reseña de Interés tratará sobre distintas novedades legislativas:
 - La Resolución de 18 de diciembre de 2024, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística, por la que se define el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda
 - El Proyecto de Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia y de acciones colectivas para la protección y defensa de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios
 - La entrada en vigor del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Esperamos que todas estas novedades sean de vuestro interés y aprovechamos para desearos un 2025 lleno de salud y éxitos, tanto personales como profesionales.

Gracias.

Un saludo,

NORMATIVA RELEVANTE EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos la normativa relevante dictada y/o publicada durante el mes de diciembre de 2024:

- *Reglamento (UE) 2024/2987 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2024*, por el que se modifican los Reglamentos (UE) n.º 648/2012, (UE) n.º 575/2013 y (UE) 2017/1131 por lo que respecta a las medidas para atenuar las exposiciones excesivas a entidades de contrapartida central de terceros países y para mejorar la eficiencia de los mercados de compensación de la Unión. DOUE L de 04 de diciembre de 2024.
- *Reglamento de Ejecución (UE) 2024/2958 de la Comisión, de 29 de noviembre de 2024*, por el que se determinan los indicadores de resultados a efectos del Reglamento (UE) 2023/988 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la seguridad general de los productos. DOUE L, de 02 de diciembre de 2024
- *Reglamento de Ejecución (UE) 2024/2984 de la Comisión, de 29 de noviembre de 2024*, por el que se establecen normas técnicas de ejecución para la aplicación del Reglamento (UE) 2023/1114 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a los formularios, los formatos y las plantillas para los libros blancos de criptoactivos. DOUE L, de 03 de diciembre de 2024.
- *Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre*, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Se crea la Ventanilla Única Digital a modo de pasarela digital para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y las autoridades competentes, así como para informar sobre los diferentes usos, regulación y destinos de las unidades dedicadas a alquiler de corta duración en todo el territorio nacional.
- *Resolución de 12 de noviembre de 2024*, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles I de Granada, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2023. La DGRN reitera la obligatoriedad de cumplimentar correctamente la declaración de titularidad real aunque no se hayan producido cambios, ajustándose al modelo vigente al momento de la presentación.

RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

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

- *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Novena, de 12 de diciembre de 2024, asunto C-725/23.* Morosidad en las operaciones comerciales. Operaciones entre empresas. Arrendamiento mercantil y concepto de "cantidad adeudada". Refacturación de alquileres y gastos conexos.
- *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Novena, de 12 de diciembre de 2024, asunto C-300/23.* Cláusulas abusivas del Préstamo hipotecario. Tipo de interés variable e índice de referencia TAE establecido mediante acto administrativo publicado. Transparencia, abusividad y principio de efectividad.
- *(Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Décima, de 5 de diciembre de 2024, asunto C-606/23).* Competencia y las prácticas colusorias. Acuerdos verticales. Restricciones por el efecto. Limitaciones relativas a la garantía de los automóviles y la Obligación de la autoridad de competencia de demostrar los efectos contrarios a la competencia. Efectos reales y efectos potenciales
- *(Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 3 de diciembre de de 2024, recurso 6018/2024).* Concurso de acreedores. Convenio. Su aprobación es hábil para la cancelación de embargos trabados sobre bienes integrantes del activo para asegurar créditos afectados.
- *Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 5 de diciembre de 2024 (recurso 1113/2024).* Hipoteca. Ejecución. Fianza. Precario. Procedimiento adecuado para obtener el desalojo del fiador que, sin ser deudor hipotecario, hipotecante no deudor ni tercer poseedor, ocupa la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, ahora titularidad del adjudicatario demandante.

RESEÑA DE INTERÉS

- **Resolución de 18 de diciembre de 2024, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística, por la que se define el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.**

El pasado 20 de diciembre de 2024, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Resolución de 18 de diciembre de 2024, que establece la metodología del nuevo índice del INE para la actualización de las rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda. Su aplicación tendrá efecto a partir de 2025 y se utilizará como límite para la actualización anual de estos arrendamientos, independientemente de que las viviendas estén situadas o no en un área de mercado residencial tensionado y de si el arrendador es un gran tenedor o no.

De acuerdo con el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), el precio de la renta puede actualizarse anualmente si así se ha pactado de forma expresa en el contrato. En caso de no haberse acordado expresamente, se aplicaba la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad (IGC). No obstante, si dicha actualización estaba pactada, usualmente se realizaba según la variación del IPC.

A partir de 2025, el precio del alquiler se actualizará conforme al nuevo índice del INE. Este índice corresponde al menor valor entre la tasa de variación anual del IPC, la tasa de variación anual subyacente y la tasa de variación anual media ajustada.

- **Proyecto de Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia y de acciones colectivas para la protección y defensa de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios.**

El Proyecto de Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia (en adelante, LPO) fue aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2024, ratificando el texto inicialmente adoptado por el Pleno del Congreso de los Diputados el 14 de noviembre del mismo año.

La Ley regula, entre otros aspectos, la implementación de los Medios Adecuados de Resolución de Controversias (en adelante, "MASC") y contempla diversas modificaciones procesales, como reformas en el juicio verbal y la reorganización de los juzgados de primera instancia mediante la creación de los nuevos tribunales de instancia.



En relación con los MASC, se establece su obligatoriedad como requisito previo para la admisión de la demanda, configurándose como un requisito de procedibilidad.

Los MASC se definen en el artículo 2 de la Ley de Procedimientos de Oposición (LPO) como cualquier tipo de actividad negociadora reconocida en la LPO u otras leyes, sean estatales o autonómicas, a las que las partes acuden de buena fe con el objetivo de alcanzar una solución extrajudicial al conflicto, ya sea directamente entre ellas o con la intervención de un tercero imparcial.

El artículo 5.1 de la LPO menciona expresamente entre los MASC la mediación, conciliación, la opinión de una persona experta independiente, la oferta vinculante confidencial o cualquier otro tipo de actividad negociadora reconocida por ley, ya sea estatal o autonómica, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en la LPO.

En virtud de esta normativa, se exige la realización de una actividad negociadora previa a la vía jurisdiccional como requisito de procedibilidad en los procesos declarativos (juicio ordinario y juicio verbal) y en determinados procesos especiales, como los de división de herencia o monitorios. No obstante, se contemplan excepciones, entre ellas: demandas ejecutivas, solicitudes de diligencias preliminares, juicios cambiarios, y procedimientos de demolición o derribo, entre otros.

La LPO introduce también importantes novedades en el ámbito inmobiliario, al modificar la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. En virtud de esta reforma, se exige que el propietario de una vivienda que desee alquilarla en los términos establecidos por la normativa sectorial turística obtenga previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios.

Otra medida relevante es la supresión del visado de residencia por inversiones inmobiliarias significativas, eliminando así la conocida como Golden Visa inmobiliaria.

- **Entrada en vigor del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.**

El pasado 2 de enero entró en vigor el Registro Único de Alquileres de Corta Duración, cuya aplicación efectiva será a partir del 1 de julio.



Este reglamento establece un procedimiento centralizado para el registro de arrendamientos y regula la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Según la normativa, los arrendamientos de corta duración deberán obtener un número de registro como requisito imprescindible para su comercialización, lo que generará una anotación marginal en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles.

Asimismo, se contempla la posibilidad de registrar arrendamientos ordinarios de vivienda de forma voluntaria. Además, se llevará a cabo un control registral periódico con una frecuencia de doce meses.

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

Abogado

ETL GLOBAL ADD | Mercantil

apuchol@etl.es

93 202 24 39



DÒMENEK CAMPENY

Of Counsel

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 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



ETL GLOBAL ADD

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