

NEWSLETTER MERCANTIL MAYO 2023



EDITORIAL

En esta Newsletter de novedades mercantiles correspondiente al mes de mayo de 2023 incluimos, como es costumbre, los siguientes apartados:

- i. Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de abril de 2023.
- ii. Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de abril de 2023.
- iii. Reseña de Interés.

En relación con nuestra Reseña de Interés, analizamos las medidas novedosas de la Ley de Vivienda que fue aprobada el pasado 27 de abril de 2023 por el Congreso de los Diputados y que está pendiente de aprobación por el Senado.

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 2023:

- *Orden CUD/330/2023, de 28 de marzo, por la que se aprueba la metodología para la determinación de las tarifas generales de las entidades de gestión de derechos de la propiedad intelectual por la utilización de su repertorio y el contenido de la memoria económica que debe acompañar a las tarifas generales.* A través de esta prden se establecen los criterios mediante los cuales las entidades de gestión deben establecer las tarifas generales que determinen la remuneración para el uso de su repertorio, en virtud del artículo 164 de la Ley de Propiedad Intelectual.
- *Reglamento de Ejecución (UE) 2023/914 de la Comisión, de 20 de abril de 2023, por el que se aplica el Reglamento (CE) nº139/2004 del Consejo sobre el control de las concentraciones entre empresas y se deroga el Reglamento (CE) n.º 802/2004.* Desarrolla el contenido de las notificaciones a comunicar a la Comisión en los supuestos de concentraciones de empresas.
- *Reglamento de Ejecución (UE) 2023/919 de la Comisión, de 4 de mayo de 2023, que modifica el Reglamento de Ejecución (UE) 2017/804, por el que se impone un derecho antidumping definitivo sobre las importaciones de determinados tubos sin soldadura, de hierro (excepto de fundición) o de acero (excepto de acero inoxidable), de sección circular y de diámetro exterior superior a 406,4 mm, originarios de la República Popular China.*
- *Real Decreto 209/2023, de 28 de marzo, por el que se establecen la relación de equipos, aparatos y soportes sujetos al pago de la compensación equitativa por copia privada, las cantidades aplicables a cada uno de ellos y la distribución entre las distintas modalidades de reproducción, previstas en el artículo 25 del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril.* Tiene la finalidad de fijar con carácter no transitorio la relación e equipos, aparatos y soportes materiales de reproducción sujetos al pago de la compensación equitativa por copia privada las cantidades aplicables a cada uno de ellos y la distribución entre las distintas modalidades de reproducción previstas en el artículo 25 LPI.



RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos resoluciones relevantes dictadas y/o publicadas durante el mes de abril de 2023:

- *Resolución del Procedimiento Sancionador nº 140/2022 de la Agencia Española de Protección de Datos, sobre los criterios para determinar si es necesario nombrar un Delegado de Protección de Datos.* La Agencia Española de Protección de Datos impuso una sanción de 20.000.-€ a la empresa de comida rápida KFC por no haber nombrado un Delegado de Protección de Datos al determinar que sí reunía los requisitos que exigen su nombramiento, ya que consideraba que debido a las actividades de marketing realizadas por la compañía, siendo estas indisociables y necesarias para la actividad principal, conllevaban una observación habitual y sistemática de datos a gran escala.
- *Sentencia núm. 384/2023, de 21 de marzo de 2023, de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, sobre la prohibición de la aplicación de compensación del artículo 58 de la Ley Concursal.* El TS declara la improcedencia de aplicar la prohibición de compensación del artículo 58 de la Ley Concursal, porque (i) la prohibición de compensación procede tan solo respecto de créditos concursales anteriores a la declaración del concurso y (ii) porque no se trata de una compensación de créditos pura, sino de deudas derivadas de una misma relación contractual, la cual no se ve afectada por la prohibición de la compensación.
- *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 20 de abril de 2023, sección sexta, asuntos acumulados C-775/21 y C-826/21, sobre la consideración de comunicación al público la difusión en un medio de transporte de pasajeros de una obra musical como música ambiental.* La difusión de una obra musical a modo de música ambiental que se lleve a cabo en un medio de transporte de pasajeros supone un acto de comunicación al público de acuerdo con el derecho comunitario. Sin embargo, la simple instalación en dichos medios de transporte de un equipo de sonido y/ de un software que permita la reproducción de la música ambiental, por sí mismo, no constituye un acto de comunicación al público.
- *Sentencia núm. 406/2023, de 24 de marzo de 2023, de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo sobre la validez de los acuerdos adoptados por la Junta General con infracciones meramente procedimentales y error de cálculo de las mayorías que supera la prueba de resistencia.* El TS declara válidos los acuerdos adoptados en una Junta General de socios a pesar de incurrir en vicios procedimentales en cuanto al cómputo de mayorías, pues aplicando la prueba



de resistencia se pone de relevancia que aun habiendo hecho el cálculo correctamente, los acuerdos habrían sido aprobados de igual forma.

- *Sentencia núm. 445/2023, de 10 de abril de 2023, de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, sobre los préstamos hipotecarios multidivisa y la nulidad de las cláusulas.* El TS establece que, de ser válidas las cláusulas multidivisa incluidas en un contrato de préstamo hipotecario, también lo serán aquellas que permitan exigir una ampliación de las garantías por una eventual disparidad de las divisas, estando el prestamista legitimado para dar por finalizado el contrato de no satisfacer la garantía ampliada el prestatario. En cambio, de ser consideradas nulas las cláusulas multidivisa, también lo serán las que permitan una ampliación de las garantías, pues son cláusulas ineludiblemente relacionadas.



RESEÑA DE INTERÉS

El pasado 27 de abril de 2023 fue aprobada por el Congreso de los Diputados la Ley de Vivienda. A la espera de su aprobación por el Senado, la cual se prevé que sea antes de las elecciones generales del 28 de mayo, y su posterior publicación en el BOE, el nuevo texto introduce unas medidas novedosas que analizamos seguidamente.

El principal objetivo del texto legislativo según su exposición de motivos es regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda, para todo el territorio español. Y, en cierto modo, reorientar la política de vivienda que existía hasta ahora en nuestro país.

Tal y como se dispone en las disposiciones generales de la nueva ley, se pretende favorecer e impulsar de forma prioritaria la rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, la creación de viviendas que se adapten a las necesidades sociales y la adecuada dotación de programas de ayuda dirigidos específicamente a la personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una.

Algo importante y de los que se hablará más adelante es que la ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a la información, las garantías y las responsabilidades en las operaciones de compra y arrendamiento de una vivienda.

Procedemos, pues, a exponer sucintamente las principales claves y novedades de la nueva Ley de Vivienda de 2023, si bien teniendo en cuenta que su texto definitivo podrá en su caso ser modificado en su aprobación definitiva, de lo cual les informaremos en su momento:

a) Nueva definición para los grandes tenedores

A los efectos de los dispuesto en esta ley, se entenderá por gran tenedor la persona física o jurídica que cuente con más de 10 inmuebles urbanos o una superficie construida de más de 1.500 m² en su propiedad. Ahora bien, esta definición puede ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito.

La condición de gran tenedor dará lugar a la aplicación a esas personas físicas o jurídicas de preceptos especiales, tanto en cuanto límites a los precios de renta en nuevos contratos como en los procedimientos judiciales de desahucio, imponiéndoseles así mismo una obligación de colaborar con las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, quienes podrán exigirles colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas.



b) Modificación de los requisitos para considerar las zonas tensionadas

La nueva Ley amplía la definición de zonas tensionadas y establece que para considerarse como tal deberá cumplir con uno de los requisitos siguientes: (i) que en la zona en cuestión el coste de la hipoteca o alquiler mensual supere el 30% de la renta media, o (ii) que el precio de venta o alquiler de la vivienda haya aumentado 3 puntos por encima del IPC en los 5 años previos a la declaración de área tensionada.

c) Límite a la actualización del precio del alquiler

Se trata de una de las medidas más novedosas: El Instituto Nacional de Estadística deberá definir, antes del 31 de diciembre de 2024, un nuevo índice de referencia para la actualización anual de la renta prevista en el artículo 18 de la LAU.

En el interín, se prorroga la limitación extraordinaria a la actualización de la renta introducida por el Real Decreto-Ley 6/2022, de modo que hasta el 31 de diciembre de 2023, en caso de grandes tenedores, se aplicará lo pactado por las partes, sin que en ningún caso pueda exceder de la variación del Índice de Garantía de Competitividad y para los demás arrendadores, será el incremento libremente pactado y, en defecto de pacto, se actualizará de conformidad con la variación del Índice de Garantía de Competitividad.

Entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 el límite de la actualización anual será, en caso de grandes tenedores, el pactado por las partes, sin que en ningún caso pueda exceder del 3%; y en caso de otros arrendadores, el incremento libremente pactado y, en defecto de pacto, se actualizará al 3%.

d) Honorarios de inmobiliarias

Con la creación de la nueva ley, se modifica el artículo 20.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de manera que las comisiones de agencia en el caso de las operaciones de arrendamiento serán asumidas el propietario. Es decir, los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán cargo del arrendador, ya sea persona física o jurídica.

e) Límites a las rentas

Respecto a los inmuebles ubicados en zonas tensionadas, la renta pactada al inicio de un nuevo contrato no podrá exceder de la última renta que se hubiera estado pagando en relación con esa misma vivienda habitual en los últimos cinco años, revisada conforme a la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior y tampoco podrán repercutirse cuotas o gastos que no estuvieren recogidos en dicho contrato anterior.



Excepcionalmente podrá incrementarse, y nunca más allá del máximo del 10 %, en los siguientes supuestos:

- Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación o de mejora como consecuencia de las cuales se hubiese acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30%, en ambos casos que hubieran finalizado en los dos años anteriores a la fecha del nuevo contrato.
- Cuando en los dos años anteriores a la fecha del nuevo contrato se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad.
- Cuando el contrato se firme por un periodo de diez años o más, o se establezca una prórroga a favor del arrendatario que le permita prorrogarlo durante un periodo de diez años o más.

Para los grandes tenedores, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia

La limitación podrá aplicarse también a los inmuebles sobre los que no se hubiese celebrado un contrato de arrendamiento en los últimos cinco años (sin que sea necesario que el arrendador tenga la consideración de gran tenedor), siempre que así se disponga en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por la que se justifique y declare la zona tensionada.

f) Información y transparencia

En relación a la protección y la información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento, la ley prevé que toda persona interesada en ambas operaciones podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la identificación de la otra parte, el precio total y los conceptos en éste incluidos, las condiciones de financiación y las características esenciales de la vivienda (superficie útil y construida, antigüedad del edificio, certificado de eficiencia energética, condiciones de accesibilidad y estado de ocupación).

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



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



JAVIER DE VICENTE

ETL GLOBAL ADD | Mercantil

jdevicente@etl.es

93 202 24 39



DÒMENEC CAMPENY

Socio ETL GLOBAL ADD | Mercantil

dcampeny@etl.es

93 202 24 39



NATÀLIA GUASP

ETL GLOBAL ADD | Mercantil

nquasp@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

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