



Estivill
ASSESSORS

ETL
GLOBAL
Tax • Legal

ADP

NEWSLETTER MERCANTIL JUNIO 2025



EDITORIAL

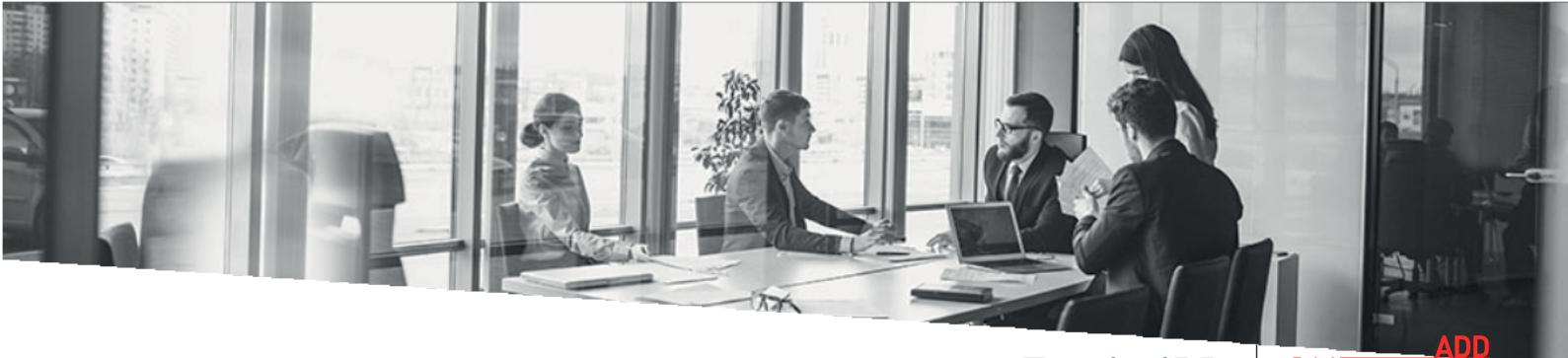
En esta Newsletter de novedades mercantiles correspondiente al mes de junio de 2025 incluimos, como es costumbre, los siguientes apartados:

- i.** Resumen de las principales novedades legislativas producidas durante el mes de mayo de 2025.
- ii.** Relación de las principales resoluciones judiciales y administrativas dictadas y/o publicadas en el ámbito mercantil durante el mes de mayo de 2025.
- iii.** Reseña de Interés:
 - Nuestra Reseña de Interés tratará sobre distintas novedades legislativas:
 - Número de Registro de Alquiler.
 - Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 4 de marzo de 2025, Recurso 4793/2020.

Esperamos que todas estas novedades sean de vuestro interés.

Gracias.

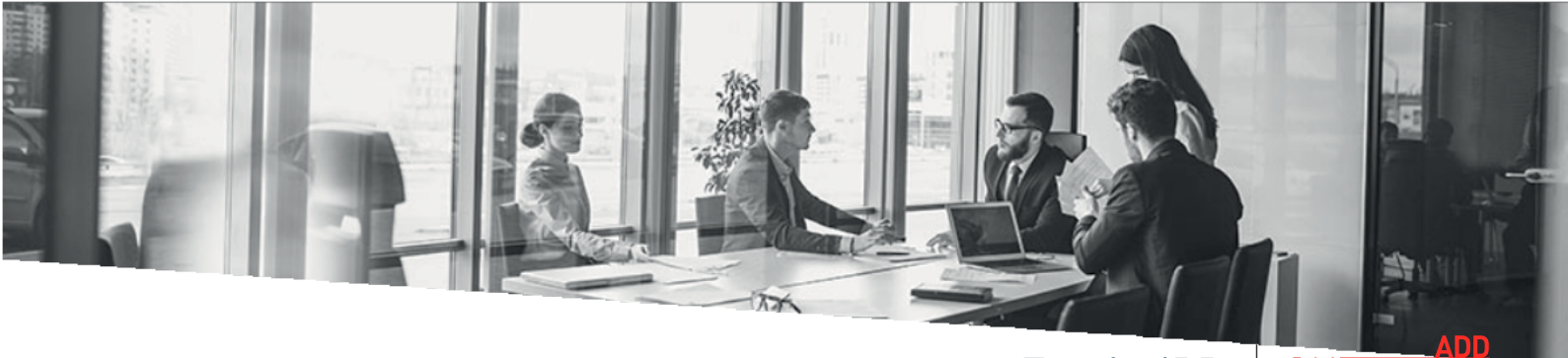
Un saludo,



NORMATIVA RELEVANTE EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos la normativa relevante dictada y/o publicada durante el mes de mayo de 2025:

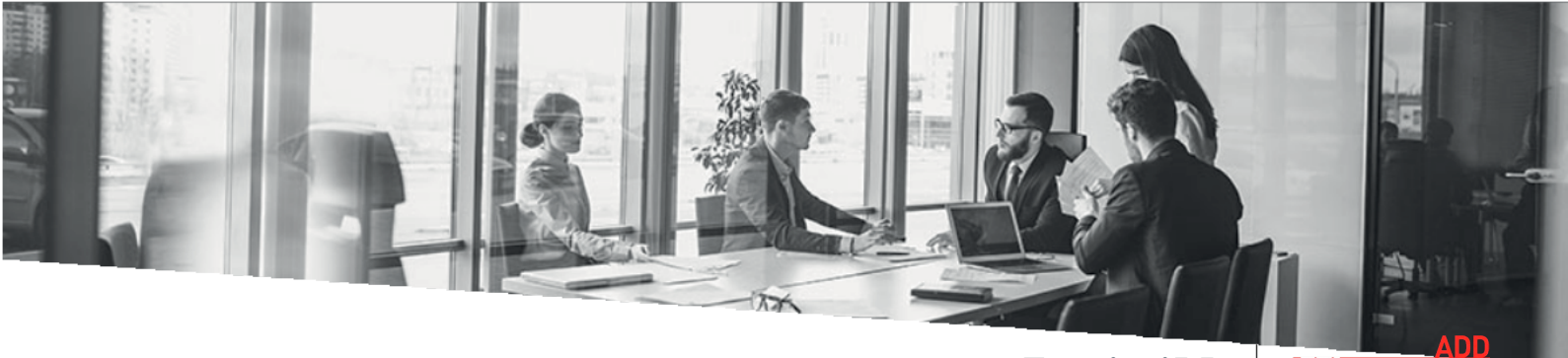
- *Reglamento Delegado (UE) 2025/878 de la Comisión, de 3 de febrero de 2025*, por el que se modifican las normas técnicas de regulación establecidas en el Reglamento Delegado (UE) 2022/2059, el Reglamento Delegado (UE) 2022/2060 y el Reglamento Delegado (UE) 2023/1577 en lo que respecta a los detalles técnicos de los requisitos en materia de pruebas retrospectivas y atribución de pérdidas y ganancias, los criterios para evaluar la modelizabilidad de los factores de riesgo y el tratamiento del riesgo de tipo de cambio y del riesgo de materias primas en la cartera de inversión. DOUE L, de 08 de mayo de 2025.
- *Resolución de 8 de mayo de 2025*, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 4/2025, de 8 de abril, de medidas urgentes de respuesta a la amenaza arancelaria y de relanzamiento comercial. BOE del 10 de mayo de 2025.
- *Ley 6/2025, de 21 de mayo*, de modificación de la Ley 16/2014, de acción exterior y de relaciones con la Unión Europea. DOGC de 23 de mayo de 2025.
- *Reglamento (UE) 2025/1047 de la Comisión, de 27 de mayo de 2025*, por el que se modifica el Reglamento (UE) 2023/1803 en lo referente a la Norma Internacional de Información Financiera 9 y a la Norma Internacional de Información Financiera 7. DOUE L, de 28 de mayo de 2025.
- *Orden ECM/551/2025, de 30 de mayo*, por la que se modifican los anexos I.1, III.1, III.3, III.4 y III.5 del Reglamento de control del comercio exterior de material de defensa, de otro material y de productos y tecnologías de doble uso, aprobado por el Real Decreto 679/2014, de 1 de agosto. BOE del 31 de mayo de 2025.
- *Orden PJC/459/2025, de 9 de mayo*, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de mayo de 2025, por el que se establecen las condiciones del mecanismo para la financiación de empresas afectadas por la DANA a través del Fondo Financiero del Estado para la Competitividad Turística (FOCIT). BOE del 13 de mayo de 2025.



RESOLUCIONES RELEVANTES EN EL ÁMBITO MERCANTIL

A continuación, les señalamos resoluciones relevantes dictadas y/o publicadas durante el mes de mayo de 2025:

- *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Cuarta, de 30 de abril de 2025, asunto C-536/23. Seguros. Acción directa contra el asegurador. Concepto de "persona perjudicada". Competencia del órgano jurisdiccional del lugar en el que el demandante tiene su domicilio.*
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 28 de abril de 2025, recurso 253/2020. Leasing: contrato con consumidores con una cláusula penal de 40% del precio del bien en caso de resolución. Cláusula desproporcionada comparado a los daños y perjuicios. Desequilibrio importante en favor del vendedor. Cláusula abusiva.*
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 14 de mayo de 2025, recurso 700/2020. Contrato de fianza. Carácter accesorio de la garantía. Extensión de la fianza. Aval a primer requerimiento. Seguro de caución. La novación modificativa implica el mantenimiento de las garantías accesorias.*
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Civil, de 20 de mayo de 2025, recurso 1139/2020. Préstamo con garantía hipotecaria. Nulidad de la cláusula de intereses moratorios. El prestamista no tiene que restituir el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados pagado a este respecto por el prestatario.*
- *Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso, de 20 de mayo de 2025, recurso 3452/2023. La Administración debe probar la culpa del administrador para imputarle la responsabilidad subsidiaria de las deudas tributarias y sanciones.*



RESEÑA DE INTERÉS

➤ **Número de Registro de Alquiler**

Desde el despacho nos complace recordarles que, a partir del 1 de julio de 2025, será obligatorio disponer del Número de Registro de Alquiler (NRA) para ofrecer viviendas a través de cualquier plataforma digital de arrendamiento de corta duración.

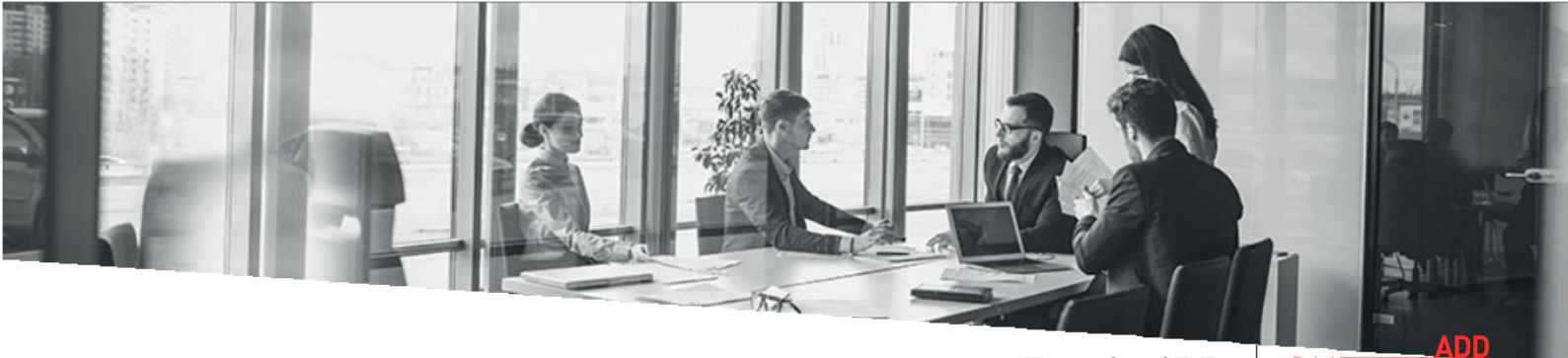
Ante la progresiva disminución de arrendamientos de vivienda, así como el aumento de los precios del alquiler y del mercado inmobiliario en general, el Gobierno español, en transposición de la normativa europea, promulgó el pasado mes de diciembre el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, mediante el cual se establece un marco regulador del alquiler de corta duración.

La nueva normativa introduce la creación del Registro Único de Arrendamientos y de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, a través de los cuales deberá solicitarse el Número de Registro de Alquiler (NRA). Este código identificador único, expedido por el Registrador de la Propiedad o de Bienes Muebles competente, permitirá identificar oficialmente cada inmueble o unidad parcial destinada al alquiler de corta duración. Asimismo, facilitará la comprobación formal del cumplimiento de la normativa estatal, de las restantes administraciones territoriales, así como de los estatutos eventualmente aprobados por las correspondientes comunidades de propietarios.

La obtención del NRA será obligatoria para todas las viviendas (completas o habitaciones) destinadas al arrendamiento de corta duración y comercializadas a través de plataformas digitales, tanto en su modalidad temporal (por motivos laborales, académicos o médicos) como turística. No obstante, quedarán excluidos los casos que no impliquen contraprestación económica. Igualmente, esta obligación comprenderá el alojamiento en barcos y embarcaciones, siempre que no estén vinculados a un servicio que permita la navegación.

Esta exigencia será aplicable tanto a propietarios particulares que arrienden de forma esporádica o habitual, como a profesionales que lo hagan de manera temporal o permanente.

En consecuencia, ningún inmueble o unidad podrá ofrecerse en línea sin disponer del número de registro, ni con un número que no se corresponda con la modalidad de arrendamiento anunciada. No obstante, se prevé la posibilidad de que un



mismo inmueble cuente con dos números de registro distintos: uno para fines turísticos y otro para usos no turísticos.

Si bien el número de registro no tiene fecha de expiración, la normativa establece diversas obligaciones para los arrendadores:

- La actualización de la información registrada en caso de modificaciones;
- La presentación anual de informes con datos agregados y anonimizados sobre los arrendamientos efectuados;
- La sujeción a procesos de verificación y monitorización por parte de las autoridades competentes o de las propias plataformas digitales.

Finalmente, la Disposición Adicional Segunda contempla, con carácter voluntario, la posibilidad de obtener también un número de registro para los arrendamientos de larga duración, con el objetivo de reforzar la transparencia y mejorar el control administrativo en este ámbito.

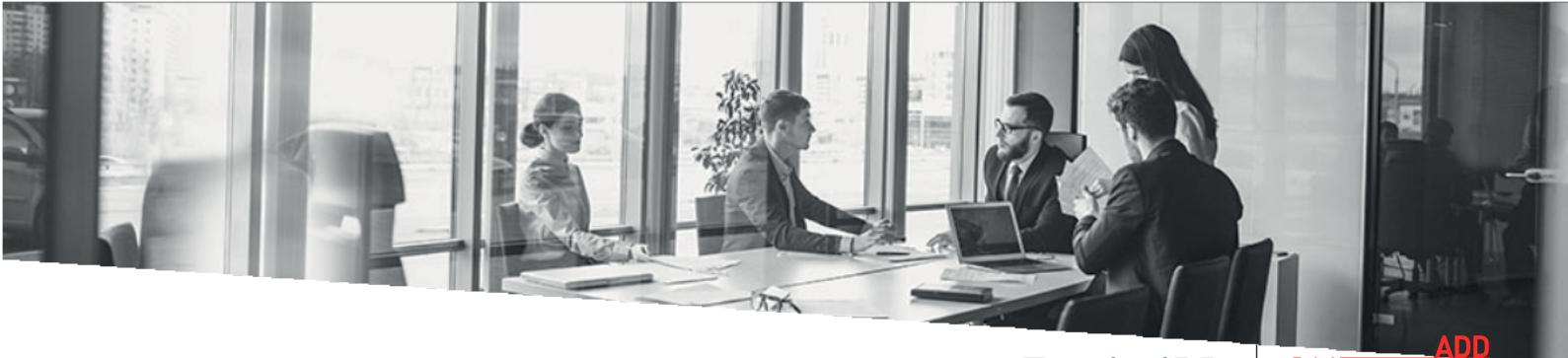
Por todo lo anterior, si su intención es arrendar sus inmuebles a través de plataformas digitales, desde ETL GLOBAL ADDIENS podemos proporcionarle el asesoramiento necesario para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la nueva normativa.

➤ **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 4 de marzo de 2025, Recurso 4793/2020.**

El Tribunal Supremo aborda los efectos de la extinción de obligaciones por mutuo disenso, en relación con un "Contrato de Compra de Acciones" internacional, cuyo objetivo final era la construcción y explotación de un parque fotovoltaico en Brasil. En este contexto, ambas partes vieron frustrado su propósito al no haber obtenido las autorizaciones necesarias, habiendo el comprador realizado ya un primer pago.

Si bien el adquirente logró obtener la resolución del contrato en primera instancia, solicitó en apelación la restitución del primer pago que no le había sido devuelto.

Así, la Audiencia Provincial reconoció la responsabilidad equitativa de las dos partes en la frustración del contrato, en la medida en que ambas habían incumplido en la obtención de licencias de construcción y explotación del parque, excluyendo, por consiguiente, la posibilidad de indemnización. No obstante, condenó al cedente a restituir parcialmente la cantidad reclamada, al considerar



que esta petición no estaba sujeta al principio de aportación de prueba de producción efectiva de daños para reclamar indemnización.

En este sentido, Tribunal Supremo, siguiendo la línea adoptada por los órganos inferiores, confirma que es un caso de resolución contractual, pero añade la cualificación de mutuo disenso, bajo la idea de que "la actuación incumplidora de ambas partes que frustra la finalidad del contrato para ambas resulta equivalente en la práctica a la extinción del mismo". Asimismo, éste afirma que el artículo 1124 del Código Civil se aplica en este caso, porque si bien no hay mención de la extinción de obligaciones contractuales por mutuo disenso, nada lo excluye del ámbito del precepto.

Confirmando la extinción de las obligaciones, el Alto Tribunal fundamenta su razonamiento aplicando analógicamente lo previsto en el artículo 1303 del Código Civil, al régimen de resolución contractual recogido en el artículo 1124 Código civil: no existe obligación alguna entre las partes de indemnizarse por los daños y perjuicios sufridos con la frustración de un contrato cuando ambas son responsables de ello, sin que una lo fuera en mayor grado que la otra.

El presente documento es una recopilación de la información recabada por ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. / ESTIVILL PROFESSIONALS ASSOCIATS, 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. / ESTIVILL PROFESSIONALS ASSOCIATS, S.L.

CONTACTO ESTIVILL ASSESSORS - 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



DÒMENEC CAMPENY

Of Counsel

Soci ETL GLOBAL ADD| Mercantil

dcampeny@etl.es

93 202 24 39



PATRICIA CABRERO

Abogado

Estivill Assessors – ETL GLOBAL ADD
| Mercantil

Patricia.Cabrero@estivill.com

977 128 742

Estivill
—
ASSESSORS



Estivill Assessors - 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 80 años de experiencia.

Disponemos de oficinas en Barcelona, Tarragona, Girona, Sabadell, Reus y Sitges.

Desde el año 2022, 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.estivill.com

Estivill Assessors - ETL GLOBAL ADD

PL Llibertat 17 | 43201 Reus (Espanya) | estivill@estivill.com | Tel. + 34 977 128 742