



Estivill
ASSESSORS



NEWSLETTER MERCANTIL JUNY 2025





EDITORIAL

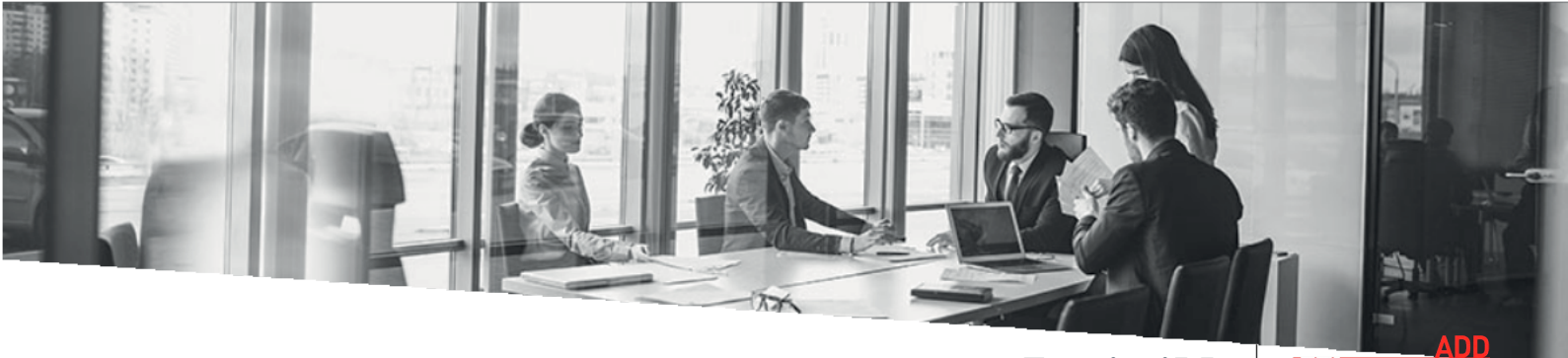
En aquesta Newsletter de novetats mercantils corresponent al mes de juny de 2025 incloem, com és costum, els següents apartats:

- i.** Resum de les principals novetats legislatives produïdes durant el mes de maig de 2025.
- ii.** Relació de les principals resolucions judicials i administratives dictades i/o publicades en l'àmbit mercantil durant el mes de maig de 2025.
- iii.** Ressenya d' Interès:
 - La nostra Ressenya d'Interès tractarà sobre diferents novetats legislatives:
 - Número de Registre de Lloguer.
 - Sentència del Tribunal Suprem, Sala Civil, de 4 de març de 2025, Recurs 4793/2020.

Esperem que totes aquestes novetats siguin del vostre interès.

Gràcies.

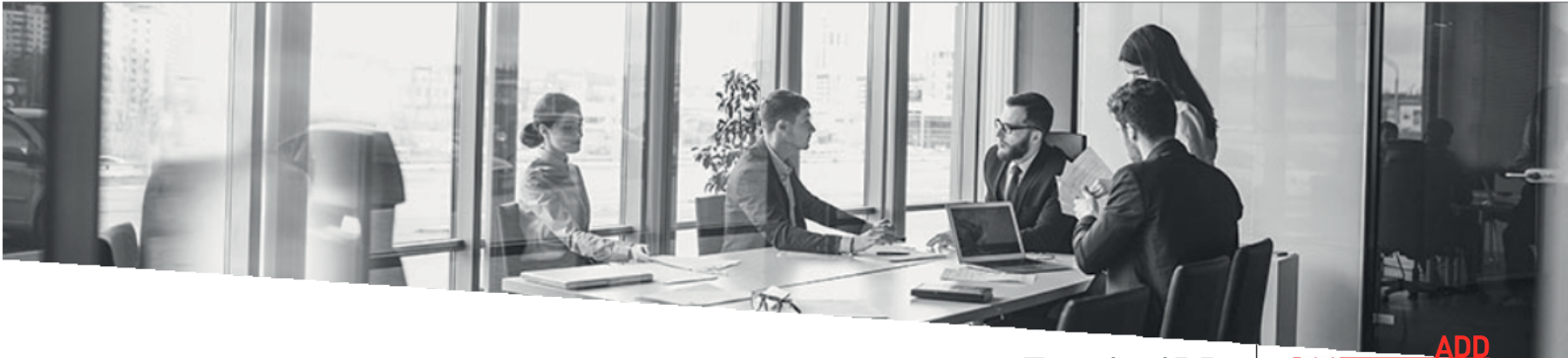
Una salutació,



NORMATIVA RELLEVANT EN L' ÀMBIT MERCANTIL

A continuació, els assenyallem la normativa rellevant dictada i/o publicada durant el mes de maig de 2025:

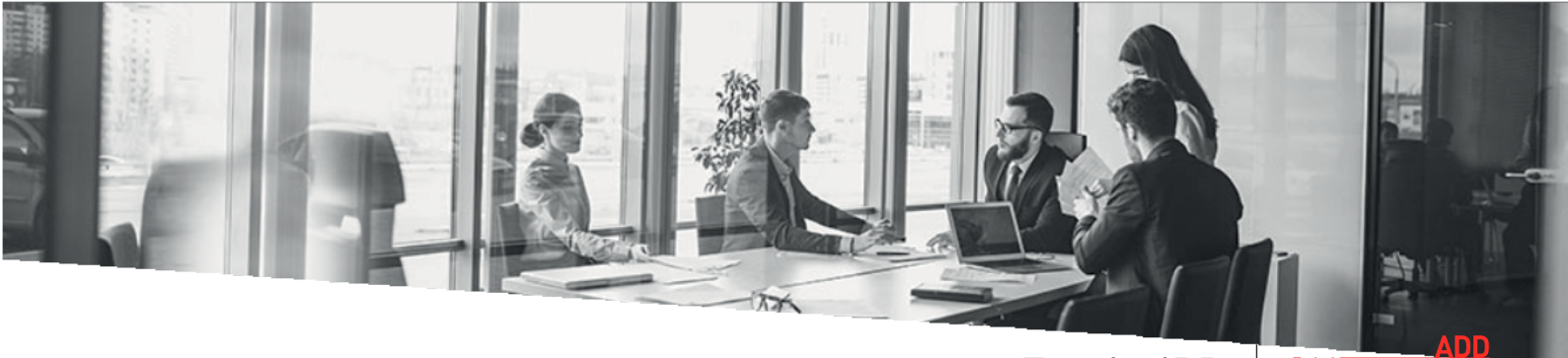
- *Reglament Delegat (UE) 2025/878 de la Comissió, de 3 de febrer de 2025*, pel qual es modifiquen les normes tècniques de regulació establertes en el Reglament Delegat (UE) 2022/2059, el Reglament Delegat (UE) 2022/2060 i el Reglament Delegat (UE) 2023/1577 pel que fa als detalls tècnics dels requisits en matèria de proves retrospectives i atribució de pèrdues i guanys, els criteris per avaluar la modelització dels factors de risc i el tractament del risc de tipus de canvi i del risc de matèries primeres en la cartera d' inversió. DOUE L, de 08 de maig de 2025.
- *Resolució de 8 de maig de 2025*, del Congrés dels Diputats, per la qual s'ordena la publicació de l'Acord de convalidació del Reial decret llei 4/2025, de 8 d'abril, de mesures urgents de resposta a l'amenaça aranzelària i de relançament comercial. BOE del 10 de maig de 2025.
- *Llei 6/2025, de 21 de maig*, de modificació de la Llei 16/2014, d'acció exterior i de relacions amb la Unió Europea. de 23 de maig de 2025.
- *Reglament (UE) 2025/1047 de la Comissió, de 27 de maig de 2025*, pel qual es modifica el Reglament (UE) 2023/1803 pel que fa a la Norma Internacional d'Informació Financera 9 i a la Norma Internacional d'Informació Financera 7. DOUE L, de 28 de maig de 2025.
- *Ordre ECM/551/2025, de 30 de maig*, per la qual es modifiquen els annexos I.1, III.1, III.3, III.4 i III.5 del Reglament de control del comerç exterior de material de defensa, d'altre material i de productes i tecnologies de doble ús, aprovat pel Reial decret 679/2014, d'1 d'agost. BOE del 31 de maig de 2025.
- *Ordre PJC/459/2025, de 9 de maig*, per la qual es publica l'Acord del Consell de Ministres de 6 de maig de 2025, pel qual s'estableixen les condicions del mecanisme per al finançament d'empreses afectades per la DANA a través del Fons Financer de l'Estat per a la Competitivitat Turística (FOCIT). BOE del 13 de maig de 2025.



RESOLUCIONS RELLEVANTS EN L' ÀMBIT MERCANTIL

A continuació, els assenyallem resolucions rellevants dictades i/o publicades durant el mes de maig de 2025:

- *Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea, Sala Quarta, de 30 d'abril de 2025, assumpte C-536/23. Assegurances. Acció directa contra l' assegurador. Concepte de "persona perjudicada". Competència de l' òrgan jurisdiccional del lloc on el demandant té el seu domicili.*
- *Sentència del Tribunal Suprem, sala Civil, de 28 d'abril de 2025, recurs 253/2020. L'article 40% del preu del bé en cas de resolució. Clàusula desproporcionada comparat als danys i perjudicis. Desequilibri important en favor del venedor. Clàusula abusiva.*
- *Sentència del Tribunal Suprem, sala Civil, de 14 de maig de 2025, recurs 700/2020. Contracte de fiança. Caràcter accessori de la garantia. Extensió de la fiança. Aval a primer requeriment. Assegurança de caució. La novació modificativa implica el manteniment de les garanties accessòries.*
- *Sentència del Tribunal Suprem, sala Civil, de 20 de maig de 2025, recurs 1139/2020. Préstec amb garantia hipotecària. Nul·litat de la clàusula d'interessos moratoris. El prestador no ha de restituir l' Impost d' Actes Jurídics Documentats pagat a aquest respecte pel prestatari.*
- *Sentència del Tribunal Suprem, sala contenciosa, de 20 de maig de 2025, recurs 3452/2023. L' Administració ha de provar la culpa de l' administrador per imputar-li la responsabilitat subsidiària dels deutes tributaris i sancions.*



RESSENYA D' INTERÈS

➤ **Número de Registre de Lloguer**

Des del despatx ens complau recordar-los que, a partir de l'1 de juliol de 2025, serà obligatori disposar del Número de Registre de Lloguer (NRA) per oferir habitatges a través de qualsevol plataforma digital d'arrendament de curta durada.

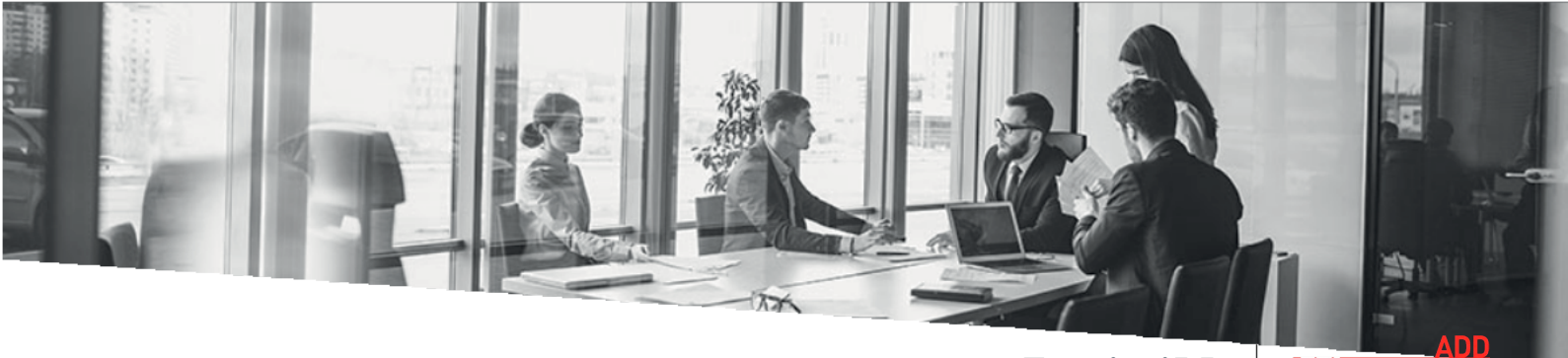
Davant la progressiva disminució d'arrendaments d'habitatge, així com l'augment dels preus del lloguer i del mercat immobiliari en general, el Govern espanyol, en transposició de la normativa europea, va promulgar el passat mes de desembre el Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, mitjançant el qual s'estableix un marc regulador del lloguer de curta durada.

La nova normativa introdueix la creació del Registre Únic d'Arrendaments i de la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, a través dels quals s'haurà de sol·licitar el Número de Registre de Lloguer (NRA). Aquest codi identificador únic, expedit pel Registrador de la Propietat o de Béns Mobles competent, permetrà identificar oficialment cada immoble o unitat parcial destinada al lloguer de curta durada. Així mateix, facilitarà la comprovació formal del compliment de la normativa estatal, de les restants administracions territorials, així com dels estatuts eventualment aprovats per les corresponents comunitats de propietaris.

L'obtenció del NRA serà obligatòria per a tots els habitatges (completes o habitacions) destinats a l'arrendament de curta durada i comercialitzades a través de plataformes digitals, tant en la seva modalitat temporal (per motius laborals, acadèmics o mèdics) com turística. No obstant això, quedaran exclosos els casos que no impliquin contraprestació econòmica. Igualment, aquesta obligació comprendrà l' allotjament en vaixells i embarcacions, sempre que no estiguin vinculats a un servei que permeti la navegació.

Aquesta exigència serà aplicable tant a propietaris particulars que arraconin de forma esporàdica o habitual, com a professionals que ho facin de manera temporal o permanent.

En conseqüència, cap immoble o unitat podrà oferir-se en línia sense disposar del número de registre, ni amb un número que no es correspongui amb la modalitat d' arrendament anunciada. No obstant això, es preveu la possibilitat que un mateix immoble compti amb dos números de registre diferents: un per a finalitats turístiques i un altre per a usos no turístics.



Si bé el número de registre no té data d'expiració, la normativa estableix diverses obligacions per als arrendadors:

- L'actualització de la informació registrada en cas de modificacions;
- La presentació anual d'informes amb dades agregades i anonimitzades sobre els arrendaments efectuats;
- La subjecció a processos de verificació i monitoratge per part de les autoritats competents o de les pròpies plataformes digitals.

Finalment, la Disposició Addicional Segona contempla, amb caràcter voluntari, la possibilitat d'obtenir també un número de registre per als arrendaments de llarga durada, amb l'objectiu de reforçar la transparència i millorar el control administratiu en aquest àmbit.

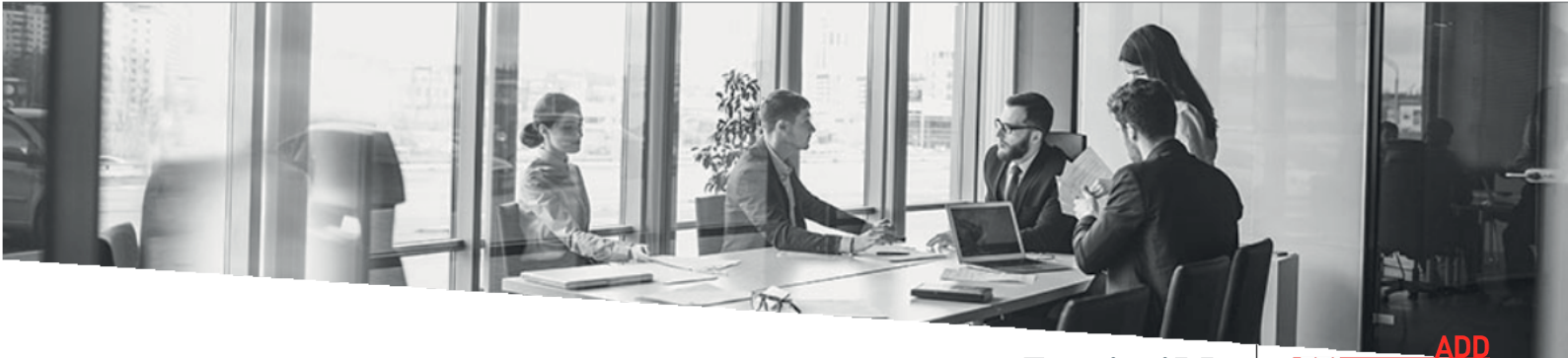
Per tot l'anterior, si la seva intenció és arrendar els seus immobles a través de plataformes digitals, des d'ETL GLOBAL ADDIENS podem proporcionar-li l'assessorament necessari per garantir el compliment de les obligacions derivades de la nova normativa.

➤ **Sentència del Tribunal Suprem, Sala Civil, de 4 de març de 2025, Recurs 4793/2020.**

El Tribunal Suprem aborda els efectes de l'extinció d'obligacions per mutu dissens, en relació amb un "Contracte de Compra d'Accions" internacional, l'objectiu final del qual era la construcció i explotació d'un parc fotovoltaic al Brasil. En aquest context, ambdues parts van veure frustrat el seu propòsit en no haver obtingut les autoritzacions necessàries, havent-hi el comprador realitzat ja un primer pagament.

Si bé l'adquirent va aconseguir obtenir la resolució del contracte en primera instància, va sol·licitar en apel·lació la restitució del primer pagament que no li havia estat retornat.

Així, l'Audiència Provincial va reconèixer la responsabilitat equitativa de les dues parts en la frustració del contracte, en la mesura que ambdues havien incomplert en l'obtenció de llicències de construcció i explotació del parc, excloent, per tant, la possibilitat d'indemnització. No obstant això, va condemnar el cedent a restituir parcialment la quantitat reclamada, en considerar que aquesta petició no estava subjecta al principi d'aportació de prova de producció efectiva de danys per reclamar indemnització.



En aquest sentit, Tribunal Suprem, seguint la línia adoptada pels òrgans inferiors, confirma que és un cas de resolució contractual, però afegeix la qualificació de mutu dissens, sota la idea que "l'actuació incomplidora d'ambdues parts que frustra la finalitat del contracte per a ambdues resulta equivalent en la pràctica a l'extinció del mateix". Així mateix, aquest afirma que l' article 1124 del Codi Civil s' aplica en aquest cas, perquè si bé no hi ha esment de l' extinció d' obligacions contractuals per mutu dissens, res no l' exclou de l' àmbit del precepte.

Confirmant l' extinció de les obligacions, l' Alt Tribunal fonamenta el seu raonament aplicant analògicament el que preveu l' article 1303 del Codi Civil, al règim de resolució contractual recollit a l' article 1124 Codi civil: no hi ha cap obligació entre les parts d' indemnitzar-se pels danys i perjudicis soferts amb la frustració d' un contracte quan ambdues en són responsables, sense que una ho fos en major grau que l'altra.

El present document és un recull de la informació recaptada per ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. / ESTIVILL PROFESSIONALS ASSOCIATS, S.L. i la finalitat del qual és estrictament informativa i divulgativa. En definitiva, la informació i comentaris en aquesta Newsletter continguts no suposen en cap cas assessorament jurídic de cap classe i en cap cas podrà utilitzar-se aquesta Newsletter com a document substitutiu d' aquest assessorament jurídic. El contingut del present document és estrictament confidencial i no podrà ser divulgat a tercers sense la prèvia autorització d'ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. / ESTIVILL PROFESSIONALS ASSOCIATS, S.L.

CONTACTE ESTIVILL ASSESSORS - ETL GLOBAL ADD



PABLO GARRIDO

Soci

ETL GLOBAL ADD| Mercantil

pgarrido@etl.es

93 202 24 39



ANNA PUCHOL

Advocat

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

Advocat

Estivill Assessors – ETL GLOBAL ADD
| Mercantil

Patricia.Cabrero@estivill.com

977 128 742

Estivill
—
ASSESSORS



Estivill Assessors - ETL GLOBAL ADD és una signatura jurídica multidisciplinària de caràcter global, especialitzada en el assessorament fiscal, jurídic i mercantil, laboral, comptable i processal integral i personalitzat, a empreses i particulars amb més de 80 anys d' experiència.

Disposem d'oficines a Barcelona, Tarragona, Girona, Sabadell, Reus i Sitges.

Des de l'any 2022, estem integrats en el grup ETL GLOBAL.

D'origen alemany i amb més de 140 despatxos repartits en el territori espanyol, ETL GLOBAL ocupa la 5a posició en els rànquings de facturació d' empreses de serveis professionals d' auditoria i el 7è lloc en el rànquing de signatures jurídiques en nostre país.

ETL GLOBAL és el líder a Europa amb més de 500.000 clients Pimes situar-se en la 3a posició després de les Big4 a nivell europeu i en el lloc quinzè a nivell mundial.

www.estivill.com

Estivill Assessors - ETL GLOBAL ADD

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