

Legal Status

Diciembre 2021

1. Mercantil
2. Real Estate
3. México Desk

Nuevos plazos de garantía para compraventas de bienes, suministro de contenidos o servicios digitales



IGNACIO PUIG
Asociado Senior
ipuig@bartolomebriones.com

El 28 de abril de 2021 se publicó en el BOE el Real Decreto-Ley 7/2021, de 27 de abril, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de competencia, prevención del blanqueo de capitales, entidades de crédito, telecomunicaciones, medidas tributarias, prevención y reparación de daños medioambientales, desplazamiento de trabajadores en la prestación de servicios transnacionales y defensa de los consumidores (en adelante, "Real Decreto-ley 7/2021").

La referida norma transpone múltiples directivas de la Unión Europea y modifica normativas de diferentes sectores, pero centraremos esta nota en lo que atañe a consumidores en compraventas de bienes de consumo; eso es, la transposición de la Directiva 2019/770 del Parlamento europeo y del Consejo de 20 de mayo de 2019, relativa a determinados aspectos de los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales, así como la Directiva 2019/771 del

Parlamento europeo y del Consejo de 20 de mayo de 2019, relativa a determinados aspectos de los contratos de compraventa de bienes.

Debemos tener en cuenta que hasta el 1 de enero de 2022 no entra en vigor el Real Decreto-ley 7/2021, por lo que será de aplicación lo dispuesto anteriormente por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Destacamos como novedades más significativas del Real Decreto-ley 7/2021 en materia de consumidores y compraventa de bienes de consumo:

i. Sobre la garantía legal mínima de bienes y productos: El Real Decreto-ley 7/2021 amplía las garantías legales previstas para la compra de un bien de dos a tres años, y mantiene en dos años las de los productos digitales. La aplicación de este Real Decreto ley supone una importante evolución en materia de consumo, para contratos de compraventa de bienes y contratos de suministro de contenidos y servicios digitales.

Por otro lado, la garantía de los productos de segunda mano será de un año, en lugar de los 6 meses que están previstos en la normativa actual.

ii. El Real Decreto Ley establece una distinción entre criterios objetivos y subjetivos en las compraventas de bienes y de suministro de contenidos o servicios

digitales para determinar si son conformes. Entre los requisitos subjetivos se establecen las siguientes obligaciones:

1. Ajustarse a la descripción, tipo de bien, cantidad y calidad y poseer la funcionalidad, compatibilidad, interoperabilidad y demás características que se establezcan en el contrato.
2. Ser aptos para los fines específicos para los que el consumidor o usuario los necesite y que este haya puesto en conocimiento del empresario como muy tarde en el momento de la celebración del contrato, y respecto de los cuales el empresario haya expresado su aceptación.
3. Ser entregados o suministrados junto con todos los accesorios, instrucciones, también en materia de instalación o integración, y asistencia al consumidor o usuario en caso de contenidos digitales según disponga el contrato.
4. Ser suministrados con actualizaciones, en el caso de los bienes, o ser actualizados, en el caso de contenidos o servicios digitales, según se establezca en el contrato en ambos casos.

“El Real Decreto-ley 7/2021 amplía las garantías legales previstas para la compra de un bien de dos a tres años, y mantiene en dos años las de los productos digitales.”

Ante cualquier falta de conformidad, el consumidor podrá pedir al empresario, a través de una simple declaración, la subsanación de la disconformidad. El empresario, por tanto, quedará obligado a la sustitución o reparación del producto, o si procede, por imposibilidad de las dos anteriores, el consumidor podrá pedir una reducción de precio o la resolución del contrato.

Se amplía el plazo para la manifestación de la falta de conformidad por el consumidor, pasando de dos a tres años desde la entrega.

En cuanto a la carga de la prueba, se entenderá que la falta de conformidad ya existía en el producto cuando se entregó, si aquella aparece dentro de los 2 años desde la entrega (para productos corporales) o si aparece dentro del primer año desde la entrega, para los contenidos o servicios digitales. En estos casos, el producto gozará de la garantía legal sin que el consumidor o usuario tenga que probar nada, lo que supone un cambio respecto a la normativa actual en la que sí se debe demostrar la disconformidad.

iii. Sobre el plazo de prescripción de acciones en el que el consumidor puede reclamar contra el empresario por estas faltas de conformidad, pasa a establecerse de tres a cinco años a partir de la manifestación de la falta de conformidad.

iv. Por último, el consumidor tendrá derecho a la disponibilidad de repuestos de los productos adquiridos y servicio técnico durante el plazo de 10 años a partir de la fecha en la que el producto deje de fabricarse.

Garantías	Normativa Actual	A partir del 01/2022
<i>Garantía legal compra de un bien</i>	<i>2 años</i>	<i>3 años</i>
<i>Plazo para reclamar las faltas de conformidad</i>	<i>3 años desde que se manifiestan</i>	<i>5 años desde que se manifiestan</i>
<i>Carga de la prueba para demostrar la falta de conformidad</i>	<i>6 meses</i>	<i>2 años</i>
<i>Piezas de repuesto desde que el producto deja de fabricarse</i>	<i>5 años</i>	<i>10 años</i>

Así pues, cualquier contrato de compraventa de bienes y contenidos o servicios digitales que se suscriba a partir del 1 de enero de 2022, se verá afectado por la aplicación de esta nueva regulación en materia de consumidores.

Diciembre 2021

Tras casi dos años desde el inicio del Covid-19, se consagra la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*



FLORENCIA ARRÉBOLA

Asociada Senior

farrebola@bartolomebriones.com

La doctrina de la *rebus sic stantibus* se ha hecho muy popular en el último año como consecuencia de la situación de crisis sanitaria y la interposición de numerosas demandas de modificación o resolución de contratos en aplicación de dicha doctrina. Con su aplicación se busca mitigar el impacto que ha tenido esta crisis para los locales de negocio tras el cierre obligatorio y las limitaciones de aforo, horario o actividad.

Cabe señalar que la aplicación de esta figura es restrictiva y excepcional, de modo que el juzgado o tribunal admite la modificación o resolución del contrato exclusivamente cuando concurren unas circunstancias excepcionales y existe un grave perjuicio para una de las partes.

Aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* reconocida en la ley

Un ejemplo de aplicación del principio *rebus sic stantibus* lo encontramos en la Ley 13/2021, de 1 de octubre, por la que se modifica la Ley 16/1987, de 30 de julio, de

Ordenación de los Transportes Terrestres, que en su Disposición Final Séptima introduce la modificación de los contratos de arrendamiento o cesión de local de negocio en los aeropuertos gestionados por Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA).

En consecuencia, la renta mínima anual garantizada fijada en dichos contratos quedará automáticamente reducida en proporción directa al menor volumen de pasajeros en el aeropuerto donde se ubique el local respecto al volumen de pasajeros que existió en ese mismo aeropuerto en 2019, no siendo exigible por AENA el pago de una renta mínima por mayor importe. Esta reducción de la renta mínima será aplicable desde junio 2020, así como en todos los años posteriores hasta que el volumen anual de pasajeros del aeropuerto sea igual al que existió en 2019. Este precepto es aplicable a todos los contratos de este tipo, aun cuando las partes hubiesen alcanzado acuerdos diferentes de manera previa o incluso ya se hubiese procedido al pago.

Con anterioridad a esta modificación legislativa, algunos tribunales, como el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Palma de Mallorca, en su auto 172/2021 de 30 julio 2021, aplicaron la cláusula *rebus sic stantibus* para modificar las rentas pactadas con AENA con el fin de hacer más razonable y equitativo el contrato con respecto a las circunstancias actuales.

Aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* reconocido en Segunda Instancia

Otro ejemplo a destacar, por ser la primera vez que se ratifica un fallo sobre la cláusula *rebus sic stantibus* de un Juzgado de Primera Instancia, se encuentra en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava, Sección 1ª, Sentencia 536/2021 de 30 junio de 2021. La sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia estimó de manera parcial la demanda promovida por la arrendataria frente a la arrendadora, en relación con el contrato de arrendamiento de local de negocio, sito en el Centro Comercial el Boulevard de Vitoria. El juez de Primera Instancia consideró que sería aplicable la cláusula *rebus sic stantibus* debido a la alteración sustancial en el equilibrio de las prestaciones del contrato producida por la situación de la crisis sanitaria derivada del Covid-19, que conllevó la declaración del estado de alarma, con el cierre y posteriores limitaciones en la actividad comercial.

“[...] el juzgado o tribunal admite la modificación o resolución del contrato exclusivamente cuando concurren unas circunstancias excepcionales y existe un grave perjuicio para una de las partes.”

El contrato de arrendamiento fijaba la renta en base a un porcentaje del 6% aplicable sobre las ventas anuales, con una renta mínima garantizada de 2.530,32 euros

mensuales, más 284,89 euros de gastos comunes.

Como razonó el juez de Primera Instancia, la obligación de pagar la cantidad mínima garantizada mientras el negocio estuvo cerrado es demasiado gravosa para la arrendataria, por lo que se acordó su reducción a la mitad. El juez de Primera Instancia entendió que, si se suprimiese totalmente esta obligación de pagar una renta mínima garantizada como requería la arrendataria, se transferiría todo el perjuicio a la arrendadora, lo cual no sería equitativo. En este mismo sentido, Audiencia Provincial de Álava, acordó que debe distribuirse el perjuicio causado por la pandemia entre las partes, determinando que debía modificarse el contrato de arrendamiento en el siguiente sentido:

"El importe mensual de la renta mínima garantizada quedará disminuida;

1º, un 50 % durante los concretos periodos de obligado cierre al público del local arrendado y/o el centro comercial en el que se ubica, y

2º, un 25 % durante los concretos periodos en los que, sin estar obligado al cierre al público, el local arrendado y/o el centro comercial en el que se ubica, se encuentre necesariamente afectado por diversas y variadas limitaciones directas, bien sean de aforo, horario y/o propia actividad.

En ambos casos, cuando la correspondiente prohibición y/o limitación estuviera así acordada por una norma de obligado cumplimiento dictada por la autoridad competente que fuera derivada de una

situación de pandemia, bien se produzca la misma dentro o fuera de una declaración de estado de alarma."

Con este fallo, se consigue la distribución equitativa del desequilibrio y, por tanto, que el impacto negativo de las medidas impuestas durante el estado de alarma se reparta entre ambas partes.

A modo de conclusión, hay que destacar que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en distintos tipos de contratos, deja claro que las consecuencias de las prohibiciones y limitaciones de la pandemia se pueden extender a todos los sectores económicos. Siempre que la parte arrendataria pueda demostrar un desequilibrio injusto causado por dichas prohibiciones o limitaciones, es posible que los jueces accedan a modificar los contratos para reestablecer un equilibrio entre las prestaciones de las partes.

Diciembre 2021

México se convierte en el primer inversor latinoamericano en España



FRANCISCO CORTINA
Of Counsel
fcortina@bartolomebriones.com

El volumen de los inversionistas mexicanos por España no ha hecho más que aumentar año con año. Una de las razones ha sido el propio éxito que han tenido aquellos empresarios que llevan algunos años operando negocios de manera satisfactoria en la península ibérica.

Actualmente, México es el segundo inversor no europeo en España, solo superado por los Estados Unidos, y el sexto lugar en lo general.

La inversión mexicana en España durante la última década asciende a 26,500 millones de euros. Existen más de 700 empresas con capital mexicano, las cuales generan alrededor de 45,000 empleos directos.

Los principales sectores en los que los mexicanos se han lanzado por las oportunidades en el mercado español son:

- Ocio
- Restauración
- Mercado inmobiliario
- Construcción
- Alimentación
- Transporte

La forma en que se han implementado dichas inversiones varía desde la adquisición total de empresas ya existentes, o la compra de una parte del capital sea de manera directa o a través del mercado de valores. La apertura de nuevas sociedades entrando a competir en el mercado, también ha sido una de las fórmulas elegidas para irrumpir en el mercado español.

Nombres como: AMREST con cerca de 2500 franquicias de restaurantes en más de 25 países. La compra de Yelmo cines con más de 400 salas de proyección, por parte de CINEMEX se añade a la participación de constructoras y empresas dedicadas a los bienes raíces tales como FCC, Rehalia, o Inmobiliaria Colonial. Asimismo, se incluye la adquisición de Avanza Bus por parte de ADO Mobility,

A la lista se añaden las ultra-conocidas BIMBO y CEMEX quienes operan desde hace años como inversión mexicana en suelo español.

Sin embargo, la inversión mexicana no se circunscribe a estas macro-empresas, sino que, tanto personas físicas como pequeños empresarios, representan una parte importante del flujo actual de inversiones de México.

Esta nueva oleada de inversión se encuentra motivada más allá de los retornos en la inversión, como en la búsqueda de seguridad y estabilidad tanto en lo social y económico, como el establecerse en el marco de una moneda sólida como el Euro y la certidumbre que representa España como miembro de la Unión Europea.

Dentro de este último grupo de pequeños inversionistas en su mayoría personas físicas, se perfilan para la adquisición de una vivienda, ya sea, con el propósito de contar con una segunda residencia en España o con el objeto de reformarla para ofrecerla en renta. Las bajas tasas de interés sobre créditos hipotecarios (alrededor del 1.4% contra un 10.5% en México) suponen un atractivo adicional para la compra de casas y departamentos por parte de mexicanos.

Todo el conjunto de medidas y novedades legislativas tendrán un impacto significativo. Considerando las condiciones apuntadas, es de esperarse que el flujo inversionista mexicano se mantenga o incluso supere las cotas actuales, dicha situación aunada a la propia inversión española en México hace de ese país, un jugador muy relevante en las relaciones comerciales con España durante la presente década.

Diciembre 2021

Legal State

www.bartolomebriones.com

*Estos artículos no constituyen asesoramiento legal.