

NEWSLETTER ABRIL 2017

CIVIL

SE APRUEBA LA LEY DEL LIBRO SEXTO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA, RELATIVO A LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS

El pasado 22 de febrero se publicó en el DOGC la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del Libro Sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, que a su vez incluye la modificación de los Libros Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto y que entrará en vigor el 1 de enero de 2018. La citada Ley regula en su capítulo primero los contratos con finalidad transmisora, entre los que destacan los de compraventa, permuta y cesión de solar o aprovechamiento urbanístico a cambio de construcción futura. La compraventa se define como el contrato por excelencia y funciona a su vez como modelo en la regulación de otros contratos de transmisión o traslación de la titularidad. Se podría decir que la intención del legislador en este libro Sexto del Código Civil es implantar una regulación pretendidamente más moderna, incluyendo innovaciones como la comentada en el artículo siguiente de la presente Newsletter (de especial relevancia por lo que supone de ruptura de la línea tradicional hasta hoy), destacando también al respecto de las innovaciones, un aumento de protección al consumidor en lo relativo a esta materia.

A tal efecto, en la nueva ley se incluyen nuevos aspectos como el poder de desistimiento del comprador de una vivienda y de recuperación de las arras si una entidad de crédito le deniega la financiación necesaria para la ejecución de la operación. Asimismo, se introduce un deber de información en beneficio del comprador, que incrementa la transparencia contractual, la cual constituye una de las directrices básicas del moderno derecho europeo de contratos. Como siempre, habrá que estudiar la aplicación de tales novedades caso por caso.

Se incluye así también una regulación más equitativa de la condición resolutoria, establecida para el supuesto de falta de pago de todo o parte del precio aplazado, que faculta al vendedor para resolver el contrato y poder recuperar así el inmueble objeto del contrato.

En el resto de capítulos, entra a regular diferentes tipos de contratos. Dentro del **segundo**, se encuentra el mandato, que queda ubicado en el ámbito de los contratos de servicios y, concretamente, de gestión, entendiéndolo como algo que va más allá de una pura relación amistosa o de confianza. En cuanto al **capítulo tercero**, este contempla los contratos sobre objeto ajeno, detallándose la regulación de los de cultivo, donde quedan incardinados los de arrendamientos rústicos, la aparcería y demás contratos de cesión onerosa de aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de un inmueble rústico. Son de reseñar el **capítulo cuarto** y la regulación de la pensión vitalicia (violario) y el contrato de alimentos (transmisión de bienes o derechos a cambio de manutención); el **capítulo quinto** con su regulación de los contratos de cooperación; y **capítulo sexto** que atiende a los contratos de financiación y de garantía.

Con la aprobación de este Libro, se culmina la codificación en materia civil propia del derecho foral de la comunidad autónoma de Cataluña, que ha de ser aplicable a las relaciones privadas que se desarrollen en el territorio concreto, y que estén expresamente reguladas en sus seis libros.

SUPRIMIDO RADICALMENTE EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA (LIBRO SEXTO) EL REQUISITO DEL CONVENIDO PRECIO CIERTO EN LA COMPRAVENTA

El nuevo art. 621-5 apartado 1 del Código Civil de Catalunya, redactado de conformidad con la Ley 3/2017 de la Generalitat [frente al derecho tradicional, a la práctica centenaria y al derecho del hoy vigente Código civil español (art. 1445) que exige la concurrencia de un convenido precio operativo en dinero o signo que lo represente] expresa: «si el contrato pactado (*conclòs*) no determina el precio, ni establece los medios para determinarlo, se entiende que el precio es el generalmente cobrado en circunstancias comparables en el momento de la conclusión [quiere decir perfección o constitución] del contrato y en relación a bienes de naturaleza similar.»

Esto significa que se ha suprimido el requisito esencial del precio cierto, de tal manera que en la práctica si se quiere evitar un futuro litigio hay que consignar al contratar con claridad y precisión cuál es el precio pactado (o los medios prácticos, sencillos, ciertos, automáticos y efectivos de determinación).

EL AVALISTA FAMILIAR, PROTEGIDO POR LA DIRECTIVA EUROPEA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha decidido que los avales hipotecarios que un particular concede a una empresa en los que no medie interés económico por parte del particular a quien obligan, se encuentran protegidos por la Directiva Europea 93/13/CEE, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. Así, se abre la posibilidad de anular este tipo de avales, así como sus condiciones más estrictas, si estos favorecen desproporcionadamente a las entidades financieras intervinientes. Todo ello modifica por completo la percepción que existía en toda Europa sobre el papel de los avalistas de una empresa, los cuales se asumía que respondían (todos sin excepción) a una relación profesional, circunstancia que los mantenía alejados de la protección que ofrecen las normas sobre protección del consumidor y, específicamente, de aquella prevista en la Directiva 93/13/CEE.

Efectivamente, en especial, tal consideración de «relación profesional» desvinculaba del concepto de consumidor a los avalistas cuya relación con la empresa era simplemente por relación familiar o, incluso, relación amistosa con alguno de los gestores, sin interés comercial. Esta posición vulnerable o desinteresada es la cuestión que soluciona el auto de la Sala 10.^a del TJUE, de 14 de septiembre de 2016, al abrir la posibilidad de calificar a estos avalistas como consumidores «según actúen o no en el marco de su actividad profesional» y siempre que «se encuentren en una situación de inferioridad respecto al nivel de información del consumidor como a su poder de negociación». En estos casos de desigualdad, se establece que se considerará al avalista como consumidor a todos los efectos y, por tanto, será sujeto especialmente protegido mediante la aplicación de la Directiva 93/13/CEE.

Los jueces comunitarios se han centrado en el específico caso de los avalistas del crédito de una empresa de la que no son ni gestores ni accionistas principales, señalando que se encuentran dentro del ámbito de protección que ofrece la Directiva Europea 93/13/CEE, considerando que en estos casos el avalista actúa en calidad de consumidor y que, por ello, podían anular el aval en caso de que no se les hubiese informado adecuadamente de los riesgos derivados de este o si tal contrato concediese un desequilibrio ventajoso a la entidad financiera.

De esta manera la jurisprudencia del TJUE otorga una solución radical a aquellos casos en los que la pareja, el familiar o el amigo de un empresario avala un bien propio de forma altruista para que concedan un crédito a la empresa de este, sin mediar interés económico alguno por parte de estos avalistas, quienes podían llegar a perder sus propias viviendas sin aspirar a obtener beneficio alguno a cambio, cediendo, en múltiples casos, por la presión ejercida por algunas entidades financieras.

Teniendo en cuenta que los tribunales españoles ya han declarado nulos múltiples avales hipotecarios por considerar que éstos incluyen cláusulas abusivas, las citadas resoluciones del TJUE pueden conllevar, a muy corto plazo, el fin de los desahucios del avalista familiar.

PLG INTERNATIONAL LAWYERS

El pasado 4 de marzo de tuvo lugar en el Hotel Ellington de Berlín (Alemania) una nueva sesión del Consejo de Administración del grupo internacional de abogados PLG International Lawyers del que es miembro fundador nuestra firma y que cuenta con presencia en 27 países. Asistieron a dicha sesión del Consejo, en representación de Pintó Ruiz & Del Valle, D.ª Mª del Mar Martín y D. Alfonso Abadía Jordana, siendo los anfitriones en esta ocasión la firma alemana SKW SCHWARTZ.

Asimismo, el 3 de marzo, en la misma sede, se celebraron las diversas reuniones de trabajo organizadas según especialidades, sobre la base del derecho comparado, a las que acudieron D. Alfonso Abadía Jordana como Presidente del grupo de Derecho Mercantil Comparado, Fusiones y Adquisiciones y Derecho Tributario, en la que también participó D.ª Cristina Moga Onandia,; D. Yago Vázquez Moraga, por su parte, participó como representante de Pintó Ruiz & del Valle en el grupo de Resolución de Disputas (Procesal y Arbitraje).

Además, D.ª Cristina Moga Onandia ese mismo día participó en la sesión de YPLG, asociación interna a la que pertenecen los abogados menores de 35 años de los despachos miembros y que está encargada de elaborar e implementar propuestas de desarrollo, interrelación e innovación en el seno de PLG International Lawyers. La Sra. Moga actuó en su calidad de miembro del Comité Ejecutivo de YPLG.

En dichas jornadas se reforzó el vínculo existente entre los miembros mediante la consolidación de diversas iniciativas para el desarrollo de la actividad asociativa en el mercado internacional. Todas estas decisiones y de nuevo, la fructífera participación de los abogados de nuestra firma, mostraron una vez más la importancia de Pintó Ruiz & del Valle en el seno del grupo así como la importancia estratégica de tal alianza en el constante desarrollo de la permanente vocación internacional de nuestro despacho.

El pasado 1 de enero entraron en vigor las últimas modificaciones al Código del TAS. Desde un punto de vista puramente procesal, la reforma ha introducido únicamente un cambio significativo relativo a la nueva redacción del art. R32, que hace referencia al cálculo de los plazos procesales. Mientras que la versión anterior del artículo establecía que los plazos fijados en el Código del TAS se respetarían si las comunicaciones de las partes eran enviadas antes de la medianoche del país donde se había realizado la notificación, la nueva redacción prevé que los plazos fijados en el Código serán respetados si las comunicaciones de las partes son enviadas antes de la medianoche, hora local de su domicilio o, en caso de que estén legalmente representadas, del domicilio profesional de su representante legal del último día en que expiren dichos plazos. Además, si el último día del plazo es un día festivo oficial o un día no laborable en el lugar de origen del documento, el plazo expirará al final del siguiente día hábil.

Por otro lado, se ha añadido en el art. R52, relativo a los trámites iniciales del procedimiento de arbitraje, la posibilidad de que la Secretaría Oficial del TAS pueda anunciar públicamente el inicio de cualquier procedimiento de arbitraje y, en su caso, la composición del panel arbitral así como la fecha de audiencia, a menos que las partes hayan acordado lo contrario.

Asimismo, debemos destacar que el TAS también ha añadido en el art. R59, referente al contenido de los laudos arbitrales, la posibilidad de entregar una copia del laudo oficial o, en su caso, la parte operativa de dichos laudos a la entidad que emitió la decisión apelada en primera instancia siempre que dicha entidad no sea parte del procedimiento.

Por último, debemos advertir que se ha modificado el art. R64.4 relativo a los costes de arbitraje, en el sentido de que el TAS establece que la provisión de fondos pagada por las partes no será reembolsable, exceptuando la porción que exceda el importe total de las costas de arbitraje. A pesar de tratarse de una medida llevada a cabo en la práctica, hasta la presente modificación el TAS no lo había incluido en su Código.

BARCELONA

Beethoven 13, 7^o
08021 Barcelona
Tel: +34 93 241 3020
Fax: +34 93 414 3885/11 57
bcn@pintoruizdelvalle.com

PALMA

Sindicato, 69-7^o
07002 Palma de Mallorca
Tel: +34 971 71 6029
Fax: +34 971 71 9075
palma@pintoruizdelvalle.com

ALICANTE

César Elguezabal 39, pp1 dcha
03001 Alicante
Tel: +34 96 514 3928
Fax: +34 96 514 5353
ali@pintoruizdelvalle.com

MADRID

Guadalquivir, 22, bj
28002 Madrid
Tel: +34 91 745 49 58
Fax: +34 91 411 50 45
ma@pintoruizdelvalle.com

www.pintoruizdelvalle.com

Miembro de PLG International Lawyers / A.E.I.E

Alicante, Andorra, Beijing, Barcelona, Berlin, Bruselas, Buenos Aires, Dili (Democratic Republic of Timor -Leste), Düsseldorf, Estambul, Estocolmo, Frankfurt am Main, Genève, Hambourg, Kiev, Lisboa, London, Los Angeles, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Milano, Montreal, München, Nicosia, Palma de Mallorca, Paris, Québec, Rio de Janeiro, Roma, Rotterdam, Santiago de Chile, Sao Paulo, Seúl, Shanghai, Singapur, Tel-Aviv, Trois Rivières, Varsovia y Viena.

© Abril 2017 Pintó Ruiz & Del Valle