

Newsletter Lagares Abogados

Toda la actualidad del despacho.



Actualidad

Eugenia Pérez Miranda nombrada nueva socia de Lagares Abogados.

Lagares abogados ha nombrado a Eugenia Pérez Miranda nueva socia del despacho tras una exitosa carrera profesional dentro de la firma.

Licenciada en Derecho por la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (ULPGC), Máster en Asesoría Jurídica de Empresas y dedicada a *Lagares y Falcón S.L.P.* desde 2006.

Eugenia Pérez es especialista en derecho mercantil y de empresa. Recientemente incorporada Registro de Mediadores del Ministerio de Justicia, en el área de mediación civil y mercantil.

Se une así a la directiva de socios formado por su fundador y socio director Ricardo Lagares, y por el director del departamento procesal de la firma, el letrado Ernesto Falcón.



Contenido

Artículos de interés especial

Actualidad	1
El uso de la mediación	2
Swap	2
Actualidad Althay	3
Compliance	4
Glosario	4
Otra actualidad	5
Invertir en Canarias	6
Hipoteca Tranquilidad	7

Lagares Abogados

C/Canalejas, 29
35003 Las Palmas de GraCanaria
928 38 21 48

secretaria@lagares-abogados.com

> Be Confident<

Visite nuestra página Web:
www.lagares-abogados.com

El uso de la mediación

2



Con la incorporación de nuestra compañera, Eugenia Pérez, en el Registro de Mediadores del Ministerio de Justicia, en el área de mediación civil y mercantil, comienza para Lagares Abogados, especialista en derecho mercantil y empresa, el ejercicio de una nueva área: el uso de la mediación.

Lagares Abogados siempre ha fomentado el ejercicio de la comediación a través de profesionales de distintas especializaciones para el desarrollo transversal de la mediación en la empresa. Ahora, dirigimos nuestros servicios también, además de a la empresa, a otros profesionales como asesores fiscales, asesores laborales, gestorías, para la resolución

de los conflictos mercantiles y civiles que puedan surgir a sus clientes.

Somos especialistas en la resolución de conflictos societarios, sucesión de empresa, incidencias en el tráfico mercantil (distribución, agencia, franquicias, arrendamientos, transportes, contratos turísticos, compraventas, etc.) y, en general, en las relaciones comerciales.

También podemos ayudarle en la prevención de los conflictos a través de la personalización de protocolos de actuación y el acompañamiento en la búsqueda de soluciones, y posterior evaluación de los resultados.

SWAP. AÚN ESTÁS A TIEMPO DE RECUPERAR TU INVERSIÓN.

Hasta el 2020 podrá reclamar la indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento del deber de información de la entidad bancaria.

Los llamados swap se comercializaron en su momento como un producto que “protegía al deudor hipotecario contra una posible subida de los tipos de interés en su hipoteca”. Pero en realidad, se vendió este producto en máximos del Euribor (periodo 2006-2008) y justo cuando se preveía que iba a caer, y así ocurrió. Ello determinó que en vez de ser la entidad bancaria la que pagara una cantidad al cliente, fuera el cliente el que tuviera que “compensar” a la entidad. Por ello, ponemos en conocimiento de todos aquellos consumidores que hayan contratado un swap que aún están a tiempo de recuperar su inversión mediante la acción de indemnización por incumplimiento contractual, y solicitar la indemnización de los daños que le ha provocado la contratación del producto como consecuencia de un incorrecto asesoramiento. Y es que no se puede perder de vista el riguroso deber legal de información al cliente por parte de las entidades bancarias, así como las consecuencias que derivan de la inobservancia de tales exigencias de información previstas en la normativa europea MIFID. Por tanto, cabe ejercitar una acción de indemnización de daños y perjuicios basada en el incumplimiento de los deberes inherentes al test de idoneidad y a la consiguiente información a prestar al cliente minorista, siempre que de dicho incumplimiento se hubiera derivado el perjuicio que se pretende sea indemnizado y se acredite la relación de causalidad.

Si nos centramos en el perjuicio generado a los consumidores nos encontramos con la pérdida de la inversión realizada por éste, de tal manera que cabe atribuir al incumplimiento de los deberes inherentes a la exigencia de información clara, precisa, imparcial y con antelación de los riesgos inherentes al producto ofertado, la consideración de causa jurídica del perjuicio sufrido, pues si no consta que el demandante fuera inversor de alto riesgo, el banco debía haberse abstenido de recomendar su adquisición, por lo que, al hacerlo, y al no informar sobre los riesgos inherentes al producto, propició que el consumidor asumiera el riesgo que conllevó la pérdida de la inversión.

Por ello, la vulneración de la normativa legal sobre el deber de información al cliente sobre el riesgo económico de la inversión realizada puede causar un daño derivado de tal incumplimiento que usted todavía puede reclamar, a diferencia de la acción de nulidad relativa o anulabilidad, por vicio o error en el consentimiento, que está sometida al plazo de caducidad de 4 años.

Actualidad

Lagares abogados presenta recientemente a Althay.

Lagares abogados comienza el mes de Septiembre con Novedades , presentando a Althay, su nueva sociedad Hermana , una plataforma de promoción inmobiliaria , con el objetivo de aunar conocimientos y experiencias para ofrecer servicios más completos a su cartera de clientes.

Althay es una plataforma de promoción de propiedades inmobiliarias, destinada a mostrar propiedades únicas y dar soporte en la gestión inmobiliaria necesaria para comprar y/o alquilar una propiedad.

En colaboración con Lagares abogados, cubre el asesoramiento para adquirir una propiedad con un negocio en marcha, licencia, relaciones con proveedores, nombre comercial o marca.

Conoce más sobre ALTHAY:
www.althay.org



ÁREAS DE PRÁCTICA DEL DESPACHO



- Contratación mercantil y Derecho societario
- Derecho bancario
- Derecho del Turismo
- Fusiones y adquisiciones
- Asesoramiento a empresas extranjeras
- Derecho de la propiedad
- Compliance
- Litigación y arbitraje
- Energías renovables, eólica y fotovoltaica
- Mediación y resolución de conflictos empresariales
- Derecho inmobiliario
- Asesoramiento concursal
- Acciones de reclamación filial

¿Ya tiene implantado un sistema de prevención de delitos para su empresa?

El cumplimiento normativo ad intra: la herramienta para evitar la comisión de un delito de apropiación indebida o/y administración desleal.

El Tribunal Supremo en su reciente Sentencia 136/2018 de 28 de junio (Recurso 2036/2017) ha tenido una nueva oportunidad para pronunciarse sobre los programas de cumplimiento normativo. En esta ocasión, ha incidido en un aspecto que ya hemos adelantado en nuestros análisis sobre los programas de Compliance, y que valoramos como uno de los aspectos más práctico de la aplicación de los **protocolos de cumplimiento normativo** en el ámbito empresarial (incluyendo, por supuesto, las sociedades mercantiles públicas): **garantizar que una empresa, en particular, sus directivos y sus administradores, cumplan con el marco normativo aplicable con el único fin de evitar problemas de incumplimiento legal** .

Es decir, al establecerse e implementarse un mecanismo efectivo de detección, corrección y prevención de riesgos, la empresa puede quedar exenta de responsabilidad penal. Además, esta herramienta es fundamental para evitar la comisión de delitos por los órganos de administración, como los referidos en dicha sentencia (apropiación indebida o administración desleal), ya que se obstaculiza la ejecución de comportamientos o actuaciones constitutivos de estos ilícitos penales.

En este sentido reflexiona la sentencia citada: *“...una buena praxis corporativa en la empresa es la de implementar estos programas de cumplimiento normativo que garanticen que este tipo de hechos no se cometan, o dificulten las acciones continuadas de distracción de dinero, o abusos de funciones que un buen programa de cumplimiento normativo hubiera detectado de inmediato...Al menos, es evidente que el programa de cumplimiento lo que traslada al administrador societario que tiene en mente realizar este tipo de conductas es saber la existencia de un control...”*.

Nos satisface conocer este pronunciamiento del Tribunal Supremo que acerca, una vez más, el buen gobierno corporativo de las sociedades a la evitación de la comisión de ilícitos penales.

GLOSARIO



GLOSARIO JURÍDICO

* MEDIACIÓN: Procedimiento extrajudicial de resolución de conflictos en el que interviene un mediador para tratar de aproximar los puntos de vista de las partes en conflicto de modo que les permita alcanzar un acuerdo.

* INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS: Modalidad de satisfacción de la responsabilidad civil del delito que consiste en abonar al perjudicado las cantidades que el juez o tribunal estipulen para compensar los perjuicios materiales y morales causados por aquel.

* RECURSO: Medio de impugnación regulado por la norma procesal a través del cual las partes que resulten perjudicadas por una resolución del órgano jurisdiccional puede obtener la modificación o revocación de dicha resolución.

FUTURA DIRECTIVA SOBRE LOS DERECHOS DE AUTOR EN EL MERCADO ÚNICO DIGITAL.

Tras un primer intento fallido en julio de este mismo año cuando el Parlamento Europeo, ante el posicionamiento de las redes sociales, decide votar en contra del texto de la Propuesta de Directiva 2016/0280 sobre los derechos de autor en el mercado único digital ("Propuesta de Directiva"), finalmente el pasado 12 de septiembre, con la introducción de enmiendas al articulado propuesto por la Comisión Europea, acuerda continuar con el proceso legislativo en los términos marcados por el documento aprobado.

En concreto, la decisión adoptada por la Eurocámara el pasado día 12 supone el inicio de las negociaciones "a puerta cerrada" entre el propio Parlamento, el Consejo y la Comisión para elaborar el texto final de directiva que será nuevamente sometido a votación para su aprobación o rechazo en bloque.

Motivación

La Propuesta de Directiva nace de la necesidad, a juicio de las instancias europeas, de adaptar el marco legislativo a la transformación experimentada en la forma de producir, distribuir y explotar contenidos generadores de derecho de autor, como consecuencia de la evolución de las tecnologías digitales.

Asimismo, se entiende necesario armonizar las legislaciones nacionales y adaptar la normativa a los nuevos tiempos.

No sólo se pretende proteger a los titulares de derechos de propiedad intelectual, sino facilitar el acceso de contenidos a los consumidores y proteger la distribución transfronteriza propia del entorno digital.

Polémica

¿Por qué está de actualidad en los medios de comunicación una Directiva que aún no ha sido aprobada y de la que no se dispone del texto final?

Como viene siendo habitual, las modificaciones legislativas referentes a los derechos de autor levantan ampollas entre los propios autores y los ciudadanos.

No es novedad que los cambios regulatorios en materia de propiedad intelectual, derechos asociados, imposición de cánones, etc., sean objeto de amplio debate social, dimensionado desde la expansión exponencial de las redes sociales.

Pues bien, la Propuesta de Directiva no ha sido una excepción y ello esencialmente por la inclusión de las dos medidas siguientes:

"Protección de las publicaciones de prensa en lo relativo a los usos digitales"

Se trata del establecimiento de una remuneración por el uso digital de las publicaciones de prensa, entendiéndose por tal la muestra en medios digitales de fragmentos de dichas publicaciones, extractos e incluso el enlace a la publicación.

Para España no es una novedad, pues ya nuestra legislación de propiedad intelectual recoge esta remuneración, se trata del denominado canon AEDE o **tasa Google** por cómo afectó al buscador que dejó de prestar su servicio Google News en España, pero no por ello deja de tratarse de una medida polémica que ha generado numerosos debates y que se pone de actualidad cada vez que la entidad gestora reclama el pago a alguna entidad o ahora que la Propuesta de Directiva expande su regulación a nivel europeo.

"Uso de contenidos protegidos por parte de proveedores de servicios de la sociedad de la información que almacenen y faciliten acceso a grandes cantidades de obras y otras prestaciones cargadas por sus usuarios"

Bajo este epígrafe se recoge la obligación de monitorización del contenido que carguen los usuarios por parte de las plataformas que presten el servicio de almacenamiento y acceso a tales contenidos e intercambios, de forma que se mantenga la protección de los derechos de autor correspondientes y que no se vulnere con las publicaciones que realicen los usuarios.

La polémica en este supuesto proviene de la crítica por parte de los usuarios en tanto que entienden supone una limitación previa a su derecho de expresión e incluso puede suponer que la eventual censura automática afecte a contenidos que no infrinjan la normativa. Así, por ejemplo, la publicación permitida de parodias puede no pasar el filtro automático previo u otros problemas que la automatización. En definitiva, puede cambiar la forma de comunicarse en redes sociales o dificultarse la herramienta para el ejercicio del derecho de libertad de expresión que caracteriza a estos medios.

Por parte de las plataformas se manifiesta las posibles dificultades para implantar el sistema de control de contenidos que exige la Propuesta de Directiva.

El camino que viene

Una vez se someta a votación el texto final consensuado por Parlamento, el Consejo y la Comisión Europeos, si resulta aprobada la Directiva, será preciso que los Estados Miembros procedan a su trasposición al derecho interno, de forma que se abrirá el proceso legislativo correspondiente para adaptar la legislación nacional a las exigencias de la norma europea.

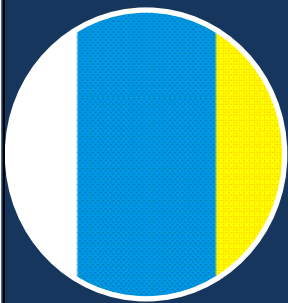
Las previsiones apuntan a que el texto definitivo será sometido a votación a comienzos de 2019 y desde entonces será preciso acometer los cambios legislativos oportunos para su trasposición y evitar así la imposición de sanciones por parte de la Unión Europea.

En futuros números iremos informando de las novedades que acontezcan, así como del texto final que eventualmente resulte aprobado.

Invertir en Canarias

La Zona Especial de Canarias (**ZEC**) nació con el objetivo de promover el desarrollo económico y social y la diversificación de la estructura productiva gracias a una baja tributación. Cualquier entidad empresarial y de cualquier nacionalidad, puede acogerse a dicho régimen fiscal especial, y su principal ventaja es la aplicación de un tipo reducido en el Impuesto de Sociedades.

No obstante, hay que cumplir con una serie de requisitos tanto en su inscripción, como durante el desarrollo de la actividad empresarial. Así:



* Debe tratarse de una empresa de nueva creación con domicilio y sede de dirección efectiva en el ámbito geográfico de la ZEC.

* Uno de sus administradores debe residir en las Islas Canarias.



* Hay que realizar una inversión mínima de 100.000 euros (en las islas de Gran Canaria y Tenerife) o 50.000 euros (en el resto de las islas) y esta inversión debe realizarse en activos fijos afectos a la actividad dentro de los dos primeros años a partir de la inscripción en el ROEZEC (Registro Oficial de Entidades ZEC).



Se deben crear cinco puestos de trabajo (en Gran Canaria y Tenerife) o tres (en el resto de las islas) durante los primeros seis meses a partir de la inscripción en el ROEZEC y mantener este promedio durante el disfrute de los beneficios.



* Existe un listado de actividades permitidas a desarrollar, que se ha ido ampliando a lo largo de los distintos ejercicios.

* Se exige presentar una Memoria descriptiva de las actividades económicas a desarrollar, que justifique su solvencia, viabilidad, competitividad y su contribución al desarrollo económico y social de Canarias.



Y, por último, hay que abonar el importe de inscripción en el registro ZEC y luego ir abonando las sucesivas tasas de permanencia.

Queremos en este breve artículo, incidir en los plazos, y en aquéllos supuestos en que la empresa que se instala como entidad ZEC en nuestro territorio no puede cumplir con los requisitos comprometidos tras su inscripción en el ROEZEC. En este caso, ¿cómo se aplican los beneficios y qué consecuencias puede tener?

El primer consejo es solicitar una suspensión. Es decir, la entidad empresarial puede solicitar una suspensión de la aplicación del régimen de la Zona Especial Canaria (ZEC) para un determinado ejercicio, porque resulte imposible cumplir los requisitos previstos en el artículo 31 de la Ley 19/1994, de 6 de julio. Dicha suspensión puede ser, en su caso, prorrogada, o, una vez transcurrido el eventual momento de crisis, se puede volver a comunicar al Consorcio de la ZEC la intención de levantar la suspensión concedida.

En este supuesto, si efectuamos una interpretación integradora y sistemática de la norma y de las consultas realizadas a la Dirección General de Tributos, concluimos que en el plazo durante el que una entidad se encuentre inscrita en el Registro Oficial de Entidades de la Zona Especial Canaria y no cumpla los requisitos previstos en el artículo 31 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, no podrá aplicar el régimen especial.

No obstante, una vez superada dicha situación, en el primer período impositivo en el que la entidad cumpla con todos los requisitos establecidos en el citado precepto, y al continuar inscrita en el Registro Oficial de Entidades de la Zona Especial Canaria, podrá aplicarse los beneficios de dicho régimen.

Por lo que levantada la suspensión, lo aconsejable es que sepamos que vamos a cumplir los requisitos de inversión mínima o de trabajadores contratados desde el primer día del período impositivo en el que se produzca la aplicación del citado régimen.

INFORMACIÓN QUE DEBE SABER PARA DETECTAR UNA HIPOTECA TRANQUILIDAD.

La hipoteca tranquilidad, comercializada hace una década (con el euribor en máximos) por el Banesto, está librando ahora su batalla. En esta modalidad de préstamo, se pactaba un tipo fijo durante los primeros 10 años, y un tipo de interés variable a partir del décimo año.

A ello se añadía un sistema de amortización de cuotas crecientes, de tal manera que las cuotas se incrementaban cada año y durante toda la vida del préstamo en un **2%** respecto de la cuota del año anterior. Con estas condiciones la denominación del producto '**hipoteca tranquilidad**', que aparentemente es un producto que ofrece tranquilidad, es más bien a la inversa, pues los hipotecados estaban intranquilos porque difícilmente podían conocer cuánto tiempo tardarían en amortizar el préstamo o cuánto capital tendrían que pagar en total, dado que durante los diez primeros años del préstamo se han amortizado los intereses y una parte muy pequeña del principal, lo cual perjudica al consumidor y convierte la hipoteca en abusiva.

Nuestros tribunales parten del carácter de consumidor del prestatario, y por tanto de su inferioridad respecto al profesional (el Banco) y de su poca o nula capacidad de negociación e información. Se trata de una adhesión a las condiciones contractuales insertas en el contrato, preredactadas por un profesional, e incorporados a todos o la mayoría de los contratos formalizados por el banco.

Actualmente se han dictado sentencias cuyo fallo ha declarado la nulidad de las cláusulas por abusivas, pues se considera que la hipoteca no pasa el control de transparencia exigido por la jurisprudencia a los contratos firmados por las entidades financieras con sus clientes y anula varias de sus cláusulas.

Por tanto, usted deberá comprobar si el banco no le ofreció documentación sobre el informe del coste del préstamo en comparación con otras modalidades supuestamente ofrecidas, ni documento de oferta vinculante o documento semejante, o cuadro de amortización, sino un breve folleto informativo el cual no dio la información suficiente sobre las consecuencias económicas de la firma de la hipoteca. Pues hay que destacar, que se trata de un producto de difícil comprensión para una "persona inexperta en la materia y sin conocimientos financieros" que pueda percatarse que la cláusula sobre el tipo de interés y el incremento de cuotas que resulta abusiva para el consumidor y, por tanto, la anula.

Las consecuencias de la declaración de nulidad de esta cláusula abusiva de la "hipoteca tranquilidad" supondrá su expulsión del contrato de préstamo, que seguirá vigente, y la devolución de los intereses cobrados como consecuencia de la aplicación de dicha cláusula.



LAGARES

A B O G A D O S

Lagares abogados en las redes sociales

Encuétranos en Las Redes Sociales :

Facebook: www.facebook.com/Lagares-Abogados

Twitter: twitter.com/LagaresAbogado

Linkedin: www.linkedin.com/company/lagares-abogados/

C/Canalejas, 29
35003 Las Palmas de GraCanaria
928 38 21 48

secretaria@lagares-abogados.com

Visite nuestra página Web:
www.lagares-abogados.com