

Boletín nº 53 | 2018

Legal
es



Sanguino
Abogados

Crowe Horwath Legal y Tributario



Sanguino Abogados coordina en Málaga una operación para revitalizar la zona del Soho con un Hotel de unas 80 habitaciones

La participación de este Despacho en las negociaciones entre las partes ha permitido cerrar un acuerdo estratégico para la ciudad de Málaga y su pujanza turística

SANGUINO ABOGADOS ha asesorado una importante operación que ha hecho posible la compraventa de un destacado inmueble en Málaga capital ubicado, concretamente, en la zona del Soho. En este espacio un grupo inversor, con la familia Oriol Roca al frente, construirá un hotel de 4 estrellas calidad superior, con capacidad para entre 75 y 80 habitaciones.

La participación de SANGUINO ABOGADOS en las negociaciones entre cada una de las partes implicadas ha permitido culminar una operación que tiene una importancia estratégica para la ciudad de Málaga y su pujanza turística. Hay que tener en cuenta que dicha operación era compleja, ya que suponía vender una manzana edificatoria completa del barrio del Soho con el propósito de levantar este hotel de 4 estrellas calidad superior que dará a cuatro calles de la zona.

Para hacer posible este proyecto, el grupo inversor destinará en total, incluyendo el valor de compra del edificio, unos 17 millones de euros. El objetivo de este grupo inversor es tener listo el proyecto del nuevo Hotel a lo largo de este próximo verano, al objeto de que pueda disponer cuanto antes de las preceptivas licencias de obras que permitan iniciar los trabajos de adaptación del edificio a su nueva actividad hotelera.

Según SANGUINO ABOGADOS, la operación final no ha sido fácil por las características del inmueble que acogerá este Hotel, pero se han tenido en cuenta aspectos relacionados con el atractivo turístico de la zona gracias, por ejemplo, a la próxima apertura del Teatro de Antonio Banderas en el actual Alameda, ya que la ubicación del futuro hotel se encuentra a pocos metros de este nuevo equipamiento cultural.



Admitida a trámite la demanda de la cooperativa de Encinas Reales contra Banco Santander tras perder sus socios 2,4 millones de euros

El juzgado de Primera Instancia número 2 de Córdoba ha admitido a trámite la demanda interpuesta por la cooperativa agraria Nuestro Padre Jesús de las Penas de Encinas Reales contra el Banco Santander por la pérdida de 2,4 millones de euros de los ahorros de sus 1.500 socios cooperativistas tras producirse la quiebra del Banco Popular. SANGUINO ABOGADOS ha coordinado esta acción judicial una vez que los contactos y negociaciones con el Banco Santander no han dado resultado alguno.

La historia arranca en 2015, cuando la cooperativa contrata a Banco Santander para gestionar unos ahorros de 2,4 millones de euros. Banco Santander decidió que la Cooperativa invirtiera este dinero en Bonos y Obligaciones Subordinadas del Banco Popular garantizados a vencimiento, sin ser conocedora de los riesgos de la inversión que realizaba y tras un proceso de contratación "plagado de irregularidades" por la entidad bancaria.

Esos 2,4 millones de euros se han esfumado tras la quiebra del Banco Popular. Su comprador, el Banco Santander, se desentiende de la situación y no ha atendido las peticiones de la cooperativa de Encinas Reales para buscar una solución. Tanto la cooperativa como SANGUINO ABOGADOS confiaban en que Banco Santander ofreciera una solución teniendo en cuenta el perfil inversor de la Cooperativa, el fallo en el asesoramiento y en la elección del producto de inversión o que el propio Banco Santander haya sido el comprador del Banco Popular.

Desde la Cooperativa inciden en que la documentación que les presentó el Banco Santander para contratar los Bonos no respondía a la realidad de su perfil inversor. Ninguno de los firmantes presentaba el perfil que reflejan las evaluaciones llevadas a cabo, ya que los miembros del consejo rector de la Cooperativa son agricultores sin formación ni conocimiento en mercados de valores. Por ello, SANGUINO ABOGADOS ha venido trabajando en esta demanda en la que se ha incluido una pericial con los hechos tal y como se han sucedido, para certificar todo el procedimiento seguido por Banco Santander.



Los productos financieros acaparan el Ciclo de Asesoramiento de Utrera

El Ciclo de Asesoramiento Jurídico que SANGUINO ABOGADOS viene celebrando en Utrera ha tenido una nueva convocatoria con una conferencia sobre Reclamación de Productos Financieros ante las entidades bancarias. En esta conferencia, Iris Gallego y Carmen Mendoza, de SANGUINO ABOGADOS, han analizado las posibilidades de reclamar por productos complejos contratados o impuestos de forma irregular o con grave falta de información o transparencia por los bancos, como por ejemplo: preferentes, swaps, conversión de bonos, hipotecas de multidivisa o bonos convertibles, entre otros.



Vanessa Villegas interviene en el Parlamento de Andalucía

Vanessa Villegas, responsable del Departamento de Derecho Administrativo, Urbanismo y Medio Ambiente de SANGUINO ABOGADOS, ha participado en la Comisión de Medio Ambiente del Parlamento de Andalucía. Como Secretaria de la Asociación Andaluza de Mujeres Empresarias del Sector del Medio Ambiente (ANSEMAC), Vanessa Villegas ha intervenido para realizar aportaciones al proyecto de Ley de Medidas frente al Cambio Climático. La presidenta de ANSEMAC, Esperanza Fitz, ha sido la encargada de defender la visión de esta Organización sobre este proyecto de Ley.



Reunión de ANSEMAC y Andalucía Emprende en Sanguino Abogados

La sede de SANGUINO ABOGADOS ha acogido recientemente una reunión de la Asociación Andaluza de Mujeres Empresarias del Sector del Medio Ambiente, ANSEMAC, con Monserrat de los Reyes, Directora General de Andalucía Emprende, fundación pública dependiente de la Consejería de Economía. Desde la inauguración de la nueva sede de SANGUINO ABOGADOS, uno de los objetivos es que sus instalaciones sirvan también para la celebración de encuentros que permitan avanzar en temas estratégicos para nuestro territorio, como es en este caso el emprendimiento y el apoyo a la mujer empresaria.

“Autismo Sevilla es un referente nacional por sus servicios pioneros para mejorar la calidad de vida de los afectados por el TEA”

Mercedes Molina

Presidenta de la Asociación Autismo Sevilla

Mercedes Molina lleva en Autismo Sevilla desde sus inicios. Viendo que no había recursos en Sevilla para su hijo, trabajó para que, desde el movimiento asociativo, se lograra crear una entidad que acogiera a las familias en su misma situación y las orientara y ofreciera servicios especializados y adaptados a las necesidades de las personas con autismo. Así, tras 20 años trabajando, la asociación cuenta con 200 asociados, 119 profesionales, 100 voluntarios y atiende a más de 800 personas al año afectadas por el Trastorno del Espectro Autista (TEA) en la provincia de Sevilla.

Son muchas las familias a las que asisten en la provincia de Sevilla. En concreto, ¿cuáles son las ayudas principales que les ofrecen?

Autismo Sevilla es la única entidad especializada en los Trastornos del Espectro del Autismo en Sevilla y provincia. Nuestros servicios abarcan todo el ciclo vital de la persona con TEA, desde la detección, que puede hacerse a los 18 meses, hasta servicios para la vida adulta, incluidos el empleo y la vida independiente, claves para lograr la emancipación de las personas con autismo.

Como Centro Integral de Recursos que somos, nuestro objetivo no es atender a todas las personas con autismo, sino que las personas con autismo reciban los apoyos especializados que necesitan allí donde se los presten. Por ello, es clave para nosotros la capacitación de las familias y de los profesionales a través de la formación y sensibilización.

El pasado año la asociación cumplió 20 años. En toda esta larga trayectoria, ¿han sido muchos los avances destacados en el TEA?

Lo cierto es que en 20 años ha habido un gran avance. Aunque aún hay muchos mitos y barreras que romper sobre el autismo, es una discapacidad más reconocida por la sociedad. Uno de los principales avances, y que supone una mejora sustancial en la calidad de vida de las personas con TEA y sus familias, ha sido la detección precoz del trastorno, que cada vez tiene lugar antes. Poder intervenir con un niño o niña desde muy pequeño, hace que se reduzcan los apoyos que necesitará en su vida adulta. Para lograr esto, la formación de los profesionales del sector de la salud y de la educación ha sido esencial.

En todo el recorrido de la Asociación, ¿qué logros destacados han conseguido y cuáles prevén alcanzar?

En estos años creo que, como dice el lema de nuestro 20 Aniversario, hemos alcanzado sueños. Cuando yo empecé en la entidad, no había servicios específicos para nuestros

hijos e hijas, ni tampoco profesionales que supieran cómo tratarlos. Hoy en día tenemos un Centro Integral de Recursos que aglutina a un equipo multidisciplinar especializado en los TEA; un centro que es referente a nivel nacional, y ofrecemos servicios pioneros e innovadores que revierten en la mejora de la calidad de vida de nuestros hijos e hijas. Lo que queremos para un futuro es seguir alcanzando las metas que nos propongamos, contar con el apoyo del tejido empresarial para poder desarrollar nuevos proyectos y que la sociedad conozca lo que es de verdad el autismo, ya que solo así podremos lograr la inclusión de las personas con TEA.

Si tuviera que hacer un balance de su presidencia, ¿cómo sería?

Muy positivo. Como en todo, siempre hay momentos duros, surgen dudas y estos años de trabajo han supuesto mucho esfuerzo personal. Pero me siento satisfecha de ver cómo hemos pasado de ser un grupo de padres y madres que no encontraban respuesta a sus dudas a ser una entidad en la cual nos sentimos acompañados y contamos con profesionales comprometidos que saben cómo trabajar con nuestros hijos e hijas y ofrecerles los apoyos que realmente necesitan según sus características. Puedo resumirlo diciendo que estoy muy orgullosa del equipo que formamos las personas con TEA, sus familias y los profesionales de Autismo Sevilla.



La “trampa” en la contratación de las tarjetas de crédito

Iris Gallego del Hoyo. Sanguino Abogados

Actualmente, está surgiendo una nueva avalancha de demandas contra las tarjetas de crédito o *revolving* del Popular-e, ahora, WiZink.

Los clientes con tarjetas de crédito VISA BANCO POPULAR Y PASTOR, GLOBAL BONUS, GLOBAL ELITE, VISA HOP!, de Banco Popular, Banco Pastor, Bancopopular-es, oficinadirecta.com, Barclaycard, Barclays y CITI, ahora son clientes de WiZink. Estas tarjetas tienen dos posibilidades de pago: PAGO TOTAL del

crédito dispuesto en el mes y PAGO APLAZADO, fijando mensualmente una cantidad fija o porcentaje del crédito dispuesto. El problema se presenta con la opción, precisamente, del PAGO APLAZADO, que, por ende, se fija por defecto con las nuevas tarjetas. Cuando al terminar el mes no se paga todo lo gastado en compras, disposiciones o préstamo, es cuando se comienza a aplicar el interés del 27,24% TAE, lo que genera una cantidad desproporcionada de intereses que, si se sigue utilizando la tarjeta, nunca se consiguen terminar de pagar.

Características del producto

1. Intereses nominales para compras y disposiciones en efectivo y transferencias del 27,24% TAE el primer año y, después, del 24% TAE.
2. Cuota mantenimiento anual, 35 €; comisiones reclamación cuota impagada, 35 €; duplicados de extractos, 2 €; por disposición de efectivo en cajeros, 4,5% con un mínimo de 4 €; por cancelación anticipada de pago aplazado, 15 €.
3. Año comercial de 360 días.
4. Capitalización de intereses.
5. Prima de seguro de protección de pagos.
6. Imputación de pagos, es decir, primero se pagan intereses y comisiones y, por último, principal.
7. Modificación unilateral por el banco de las condiciones de la tarjeta y reglamento, incluyendo el tipo de interés.

Los Juzgados y Audiencias Provinciales de todo el territorio nacional están considerándolos nulos, aplicando una importantísima Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 25 de noviembre de 2015.

¿Qué diferencias hay?

- Intereses abusivos. No podrá entenderse que ha habido aceptación de la incorporación de las condiciones generales al contrato cuando la entidad no haya informado expresamente al cliente acerca de su existencia y no le haya facilitado un ejemplar de las mismas, es decir, que no ha pasado el filtro de incorporación de las condiciones o cláusulas por el diminuto tamaño de las letras, lo farragoso de su redacción y, sobre todo, por no constar firmado más que en el anverso.
- Intereses usurarios. Un interés elevado es nulo, por no ser normal ni proporcionado. Esto es consecuencia de la aplicación de la Ley de 23 de julio de 1908 sobre la nulidad de los contratos de préstamos usurarios, por la cual “será nulo

todo contrato de préstamo en que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso o en condiciones tales que resulte aquél leonino”.

Ejemplo:

Antonio solicita una tarjeta y dispone 8.000 €. La cantidad finalmente pagada entre principal, comisiones e intereses es de 12.000 €. El saldo pendiente de pago asciende a 4.000 €.

La solución desde SANGUINO ABOGADOS sería presentar una demanda solicitando su nulidad. De esta manera, solo habría que devolver el principal dispuesto sin intereses.