

Boletín nº 58 | 2018

Legal
es

 Sanguino
Abogados



Sanguino Abogados logra que el Bar Citroen siga abierto tras anular un Juzgado la resolución de cierre acordada por el Ayuntamiento

Sanguino Abogados ha dirigido la acción jurídica de los propietarios del Bar Citroen para defender que este establecimiento no tuviera que cerrar sus puertas

SANGUINO ABOGADOS ha logrado que un Juzgado de Sevilla dé la razón a los propietarios del Bar Citroen. Este establecimiento, situado en el interior del Parque de María Luisa, podrá seguir con su actividad en este espacio, a pesar de que el Ayuntamiento de Sevilla acordó en 2014 extinguir los contratos de arrendamiento para proceder al cierre del Bar Citroen y del Restaurante La Raza.

SANGUINO ABOGADOS, que ha dirigido la acción jurídica de los propietarios del Bar Citroen, recurrió ante los Tribunales la resolución del Ayuntamiento de Sevilla para extinguir los contratos de arrendamiento de los locales afectados por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, que daba una moratoria de 20 años a los negocios anteriores a 1985 que siguieran con su actividad en 1994. Por ello, en 2014 el Ayuntamiento de Sevilla acuerda extinguir los contratos del Bar Citroen y del Restaurante La Raza, considerando que ambos son locales ubicados dentro de un bien demanial (el Parque de María Luisa) y que su actividad se desarrolla a través de concesiones demaniales, decretando como fecha límite de salida del local el 4 de Abril de 2016.

SANGUINO ABOGADOS presentó un recurso contencioso administrativo en los Juzgados de Sevilla en el que defendió que el Bar Citroen ha desarrollado siempre su actividad con un contrato de arrendamiento. Argumentó que, si el Ayuntamiento de Sevilla considera su actividad como una concesión demanial, tendría que convertir el contrato de arrendamiento en una concesión a través del procedimiento legal y después de ello, en su caso, decretar su extinción.

La sentencia anula la Resolución del Ayuntamiento, da la razón a los propietario del Bar Citroen y determina que no se puede aplicar la causa de extinción sobre algo que no existe aún, como es la concesión. Según la sentencia, lo que ha existido siempre entre el Bar Citroen y el Ayuntamiento de Sevilla es un contrato de arrendamiento. Por ello, si el Ayuntamiento quiere extinguir esta relación debe convertirla previamente en una concesión, para luego poder aplicar a este establecimiento el régimen de extinción de las concesiones. El juez también impone al Ayuntamiento el pago de las costas del procedimiento judicial.



Primer auto judicial en Huelva que salva de la demolición una vivienda con condena firme

Un auto del Juzgado de lo Penal número 4 de Huelva ha dejado sin efecto la demolición de una vivienda construida en suelo rústico dentro del municipio de Calañas, tras una condena emitida por un delito contra la ordenación del territorio. El auto tiene una notable trascendencia jurídica, ya que es la primera vez que en la provincia de Huelva la Justicia salva una vivienda sobre la que existía una orden de demolición, como consecuencia de su regularización administrativa y, además, abre una vía para que otros inmuebles en similares circunstancias puedan mantenerse en pie.

El despacho SANGUINO ABOGADOS, que ha ejercido la representación legal del propietario de esta vivienda, inició tras el primer pronunciamiento del Juzgado de lo Penal de Huelva un procedimiento administrativo ante el Ayuntamiento de Calañas al objeto de lograr la regularización de este inmueble. El desarrollo de este procedimiento por parte de SANGUINO ABOGADOS ha sido clave, ya que el Ayuntamiento de Calañas ha estimado declarar esta vivienda como Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) al cumplirse todas las condiciones recogidas en el Decreto que en 2012 aprobó la Junta de Andalucía para hacer posible la regularización de determinadas viviendas ilegales.

Tras presentar SANGUINO ABOGADOS ante los Juzgados de Huelva la documentación que acredita el acuerdo del Ayuntamiento de Calañas para conceder a la vivienda afectada la calificación de Asimilado a Fuera de Ordenación, la propia Fiscalía dio por bueno este acuerdo y solicitó el archivo de la causa.

El auto del Juzgado de lo Penal nº 4 de Huelva determina -en línea de lo defendido por la Fiscalía- que procede acordar el archivo de la responsabilidad civil, dejando sin efecto la ejecución forzosa de la vivienda, dado que ya carece de sentido la misma, puesto que lo que se pretendía con la orden de demolición era la adecuación a la legalidad urbanística, la cual ya ha sido conseguida mediante la declaración administrativa de la edificación como de asimilada a fuera de ordenación.

NOTICIAS SANGUINO



Sanguino Abogados y Renta 4 Banco organizan una Jornada sobre fiscalidad de productos financieros

La sala de conferencias de SANGUINO ABOGADOS ha acogido una Jornada especializada en fiscalidad de productos financieros que ha estado organizada por nuestro despacho y por la firma Renta 4 Banco. Gracias a esta jornada, el público asistente ha podido conocer de forma detallada y personalizada todas las ventajas que tiene la contratación de una serie de productos financieros que están a nuestra disposición para poder realizar la mejor planificación posible del impuesto sobre patrimonio, el

impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y/o del IRPF.

En la Jornada han intervenido Antonio Fernandez Vera, presidente de Renta 4 Gestora; Francisco Arroyo, Socio responsable del área de Derecho Mercantil de SANGUINO ABOGADOS; y José Antonio Romero, Socio responsable del Área Fiscal de nuestro Despacho.

La organización de esta Jornada se incluye dentro del acuerdo de colaboración que el pasado junio firmaron SANGUINO ABOGADOS y Renta 4 Banco para el aprovechamiento de sinergias entre ambas entidades y para ofrecer a clientes particulares y empresas servicios de asesoramiento en gestión de activos, fiscalidad, análisis de mercados financieros y oportunidades de inversión.

Para desarrollar esta estrategia de ofrecer a nuestros clientes servicios de valor añadido, SANGUINO ABOGADOS se ha apoyado en el primer banco español especializado en la gestión de patrimonio, mercado de capitales y el asesoramiento en operaciones corporativas.



Manuel Romero, nuevo responsable del Departamento de Derecho Laboral y Seguridad Social

SANGUINO ABOGADOS impulsa su área de Derecho Laboral y Seguridad Social con la incorporación de Manuel Romero de la Cuadra, que se integra como nuevo letrado responsable de este Departamento en su oficina de Sevilla.

Manuel Romero es Licenciado en Derecho por la Universidad Pablo de Olavide. Su trayectoria profesional se inicia en Bidón Abogados y se desarrolla en Garrigues durante más de 11 años como asociado senior de la práctica laboral. Además, cuenta con una dilatada experiencia, también como profesor colaborador en diversos cursos y másteres.

“Mi primer objetivo en AGA será construir un discurso sólido en torno al sector y relacionado con la transición ecológica”

Manuel Marchena Gómez

Presidente de la Asociación Española de Empresas Gestoras de los Servicios de Agua Urbana (AGA) y Consejero de SANGUINO ABOGADOS

Manuel Marchena Gómez, catedrático de Análisis Regional de la Universidad de Sevilla y Consejero de SANGUINO ABOGADOS en el área de Derecho Administrativo, Urbanismo y Medio Ambiente, ha sido recientemente nombrado por unanimidad para el cargo de presidente de la Asociación Española de Empresas Gestoras de los Servicios de Agua Urbana (AGA). Su extensa experiencia en la gestión pública de urbanismo cuando ostentó la dirección de esta gerencia del Ayuntamiento de Sevilla, así como su labor como vicepresidente de las Empresas Municipales de Sevilla y consejero delegado de EMASESA, le han hecho ser la persona idónea para este nuevo cargo. Así, Antonio Marchena ejercerá su nuevo puesto en una asociación que cuenta con más de 23 años de trayectoria y que aglutina a 50 entidades asociadas con el objetivo de promover los intereses comunes de las empresas de servicios relacionados con el ciclo integral del agua.

Con su recién estrenado puesto como presidente, ¿se ha planteado ya cuáles serán sus primeros pasos?

Lo primero será tratar de construir un discurso sólido en torno al sector del agua en España; un sector que está a la vanguardia en la economía del país y que, además, tiene que ver con los retos de la transición ecológica, energética y de la huella de carbono.

Paralelamente, también tendremos que lanzarnos a adoptar medidas que den una mayor y mejor visibilidad institucional, política y social.

Ahora que hablamos de una asociación española, ¿qué cree usted que queda pendiente por realizar en tema de abastecimiento o del ciclo del agua en España? ¿En qué se puede mejorar?

AGA es una asociación que aglutina al 80% de la población española abastecida por empresas públicas y privadas, por lo que siempre habrá retos para estar en constante mejora.

A día de hoy, los más inmediatos y con mayor relevancia son los de asumir una corresponsabilidad público y privada, y tratar de que haya una mayor regeneración y mejora de las infraestructuras de abastecimiento y depuración del agua en España, así como una reposición conveniente de los costes y de los precios del agua en España, crear un regulador independiente para el sector y avanzar en una senda de competitividad a través de la innovación tecnológica y el I+D+i.

Es evidente que su etapa como gerente de Urbanismo y consejero de EMASESA le ayudará al correcto desempeño de sus nuevas funciones. En estos periodos, ¿qué proyectos le aportaron más y le dieron una mayor experiencia?

Esencialmente, en cuanto a urbanismo, la relación de la reposición de infraestructuras y el actuar sobre el espacio público a través de la mejora de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento del espacio público. Ejemplo de ello es el proyecto de la peatonalización de Asunción y San Jacinto, que se realizó a través de intervenciones hidráulicas o, de manera más concreta, la creación de unas nuevas tarifas en EMASESA que fueron de corte progresivo, social y que estuvieron consensuadas con consumidores, sectores sociales y grupo políticos. Además, estas tarifas han sido emuladas por otras ciudades y, actualmente, forman parte de la sostenibilidad de EMASESA.

Si mira hacia un futuro más lejano, ¿qué objetivos le gustaría alcanzar durante su Presidencia y qué tratará de aportar durante su gestión a los asociados?

A medio y largo plazo se trata de que AGA sea la representación indiscutible del sector del agua urbana en España y de conseguir que sea el máximo referente a través de la colaboración y negociación con las instituciones, la sociedad civil, las empresas del sector y el aparato de innovación científico y tecnológico de España.

Tenemos que ser conscientes y reforzar la idea de que el sector del agua urbana es un sector puntero en la economía española, sin conflictos extraordinarios, que contiene 20.000 trabajadores y que puede refundarse en una de nuestras señas de identidad económica en un futuro próximo.



El Contrato de Franquicia y el Franquiciado: ¿un deber de obediencia incondicional?

En la actualidad, la franquicia se ha convertido en un modelo de negocio próspero, con posibilidades de crecer y que se postula como la respuesta ideal para aquellos emprendedores que temen la volatilidad e incertidumbre de poner en marcha una empresa, quedando en riesgo la inversión realizada o, incluso, más. Precisamente, este tipo de relación contractual está en pleno auge porque es una forma de crear una empresa que lleva aneja como garantía el éxito de otros.

El Contrato de Franquicia, de claro carácter atípico (dada la no regulación normativa específica en nuestro Derecho), regula aquel negocio por el que una de las partes –el Franquiciador- otorga a la otra -franquiciado- el derecho a utilizar una técnica o condiciones propias de su negocio (que presumiblemente ya habrá obtenido un resultado positivo) para la actividad industrial, comercial o de prestación de servicios del franquiciado, contra entrega por este de una contraprestación económica.

Pero esta forma de “apostar sobre seguro” (aunque nada garantiza el éxito del franquiciado) tiene, entre otros inconvenientes, como contrapartida el hecho de que el franquiciado deberá ceder gran parte de su libertad como empresario o comerciante autónomo, y someterse a las pautas y directrices de la Franquicia, del Franquiciador. Así, iniciar una relación de franquicia implicará una imposición al franquiciado sobre los sistemas, imagen o calidad de los productos o servicios que se ofrecerán en su negocio, e incluso sobre cómo tiene que ofrecerlos (tiene su lógica, puesto que estos elementos son aquellos que ya han tenido su éxito, del que pretende surgir el nuevo negocio del franquiciado). El Franquiciador, que es quien conoce el mercado en el que desarrolla su negocio y sabe qué dirección le interesa tomar en cada momento, como si de un superior jerárquico se tratase, indicará en todo momento qué y cómo se debe hacer. Supone el inicio de lo que va a ser una relación de obediencia.

Sin embargo, ¿cualquier desobediencia puede llevar al franquiciado a cometer un grave incumplimiento contractual?

A veces, la posición contractual que ostenta el Franquiciador le puede llevar a tomar actitudes dominantes y a dictar órdenes al franquiciado, muchas veces no compartidas. El conflicto surgirá cuando tales órdenes sean contrarias a los intereses del franquiciado y al hecho de que asumirlas le pueda ocasionar perjuicios económicos y/o legales.

¿Debe el franquiciado, en tal supuesto, acatar todas las órdenes del Franquiciador?

La firma de estos contratos, siempre de adhesión, no puede ser un “cheque en blanco” para el Franquiciador, que le permita imponer en cada momento, decisiones que solo

beneficien a la central, a costa de perjudicar al franquiciado: no se puede obligar al franquiciado a perder dinero o a colocarse en una posición de dudosa legalidad.

Así, al amparo de la buena fe se otorga al franquiciado la facultad para abstenerse de ciertas imposiciones del Franquiciador que pudiesen perjudicar sus intereses. Este extremo se desprende de la naturaleza de esta figura (contrato atípico), que se rige, principalmente, por la voluntad de las partes (plasmada en cláusulas y requisitos concretos), y fundada, sin duda, en relaciones de buena fe y mutua confianza.

Por tanto, no cabe esperar que el Franquiciador obligue al franquiciado a proceder de forma que se desvirtúen las bases sobre las que se alcanzó el consentimiento contractual (para la consecución de un lucro económico). En caso contrario, se protege la fundada confianza depositada en la coherencia de la conducta futura de otra persona con la que se está en relación, por lo que, para que el franquiciado pueda acogerse a tal principio para rehusar ciertas imposiciones será necesaria una contradicción entre la conducta anterior del Franquiciador (apta para suscitar una confianza) y la pretensión posterior del mismo (contraria a los intereses del franquiciado).

En conclusión, el franquiciado debe desarrollar la actividad en un marco que garantice el cumplimiento del contrato a futuro y la seguridad de su inversión. Sin embargo, cuando esta estabilidad no se alcance como consecuencia de la arbitrariedad del Franquiciador, deberá entonces imponerse la buena fe contractual, dentro de cuyo concepto no cabe la posibilidad de asumir órdenes o consignas que vayan contra los intereses de uno mismo.



Álvaro Galindo Román.
Abogado Asociado – Departamento Procesal Civil.