



Otro frente judicial para la banca: las reclamaciones de cantidades anticipadas en la adquisición de vivienda

CONTENIDO

- » Otro frente judicial para la banca: Las reclamaciones de cantidades anticipadas en la adquisición de vivienda..... [página 1](#)
- » Y ahora, ¿cómo se puede reclamar al Banco Popular?..... [página 3](#)
- » La responsabilidad de los administradores por delitos cometidos en el seno de la compañía [página 5](#)
- » Internacional European Overview. [página 7](#)
- » Entrevista: Miguel Rodríguez. Relaciones Laborales en Emin Abogados [página 8](#)
- » Noticias Internas:
Nombramiento de Vicente Graullera como Presidente de la Sección de Derecho Tributario del ICAV..... [página 10](#)
Congreso semestral de Lexunion España [página 11](#)

Otro frente judicial para la banca: Las reclamaciones de cantidades anticipadas en la adquisición de vivienda

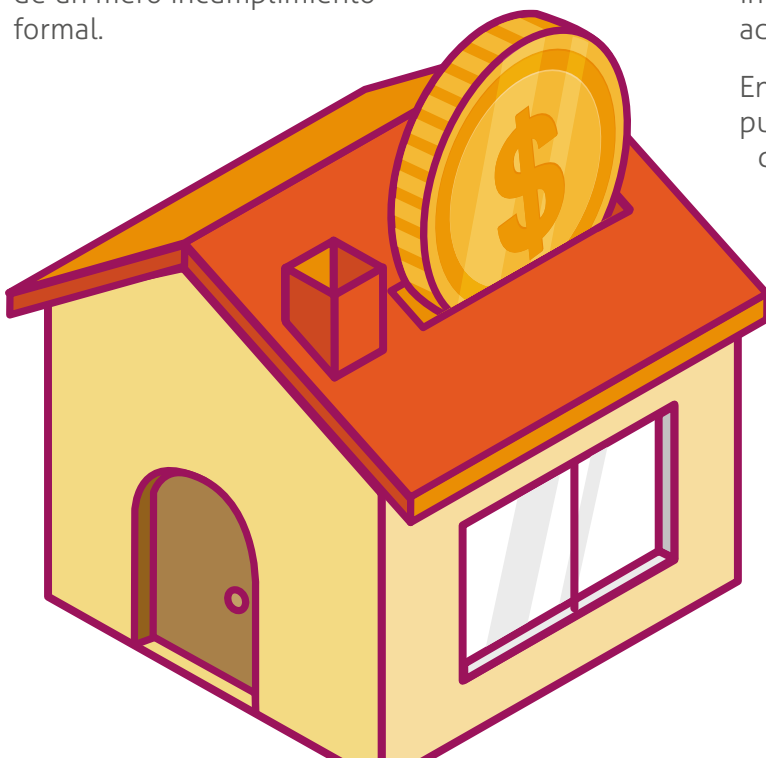
La adquisición de la vivienda sobre plano es una práctica habitual que permite a los promotores o cooperativas de viviendas financiar la construcción de las viviendas con las cantidades que los adquirentes van anticipando sobre el precio total de adquisición. Si no hay incidencias en el cumplimiento del contrato, una vez finalizada la construcción, los consumidores pagan el resto del precio acordado y reciben su vivienda. Pero el problema surge cuando las viviendas no se llegan a construir o cuando la construcción de las mismas empieza pero nunca llega a finalizarse (lo que ha sido lamentablemente muy frecuente durante el estallido de la llamada "burbuja inmobiliaria"). En estos casos, los consumidores se encuentran en la situación de que han anticipado cantidades para una vivienda que no van a recibir.

Con respecto al percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, de acuerdo con la Ley 57/1968, de 27 de julio, las entidades promotoras o cooperativas de viviendas tenían una serie de obligaciones con propósito de garantizar la devolución de dichas cantidades a los compradores. Entre dichas obligaciones se encontraban la constitución de garantía sobre las cantidades anticipadas, aval o seguro, y la apertura de cuenta especial para el ingreso de dichas cantidades. Esta exigencia normativa tuitiva era habitualmente ignorada por las promotoras, pero si finalmente se producía la entrega de vivienda, la falta garantía de devolución no iba más allá de un mero incumplimiento formal.

La crisis inmobiliaria mudó el escenario y ante el nuevo panorama financiero, en aquellos casos en los que la entrega de la vivienda se retrasaba en el tiempo de forma indefinida, los adquirentes descubrían que no podían recuperar las cantidades anticipadas y dado que los promotores o cooperativas de viviendas, en la mayor parte de los casos, se habían declarado insolventes o habían entrado en concursos de acreedores, estos compradores dieron por perdidos los ahorros invertidos en la adquisición de sus futuras viviendas.

Los tribunales han devuelto la esperanza a todos aquellos compradores que anticiparon cantidades para la compraventa de viviendas, pero cuya construcción ni se llegó a iniciar o no llegó a buen fin, al entender que la garantía prevista en la Ley 57/68 es exigible a las entidades bancarias que aceptaban las cantidades ingresadas a cuenta del precio final. De acuerdo con esta doctrina jurisprudencial, fijada en la sentencia de 21 de diciembre de 2015 de la Sala Primera del Tribunal Supremo, en las compraventas regidas por la Ley 57/68 las entidades financieras estaban obligadas a verificar que las cantidades ingresadas en una cuenta abierta como anticipos para la adquisición de vivienda futura estaban garantizadas mediante aval o contrato de seguro, de tal modo, que si permitieron que se ingresasen cantidades para adquisición de vivienda futura sin exigir que el promotor garantizase dichas cantidades, entonces incurren responsabilidad solidaria frente al adquirente que realizó los ingresos.

En definitiva, esta corriente jurisprudencial abre la puerta para que los consumidores puedan exigir la devolución de las cantidades anticipadas frente a la entidad bancaria en la que ingresaron dichos importes, así como los intereses legales desde que se hicieron los ingresos en la entidad bancaria hasta su efectivo pago. Un nuevo campo para ejercer, como diría Puchta, el derecho subjetivo en pie de guerra.



Ana Fontao Paradela,
Abogada



ARTÍCULO

Y ahora, ¿cómo se puede reclamar al Banco Popular?

“ A priori, todos los accionistas que acudieron a la ampliación de capital, tienen más opciones para que su reclamación sea exitosa ”



Tras la compra por parte de “Banco Santander, S.A.” por un euro del “Banco Popular, S.A.” surgen dudas y nuevos frentes para los consumidores e inversores perjudicados. En este ambiente de incertidumbre queremos resolver las dudas más apremiantes.

¿Quiénes son los principales perjudicados?

Las cuentas corrientes, depósitos y fondos de inversión (dependiendo de quien sea el titular del fondo) se encuentran garantizados. Esto nos deja a los titulares de acciones, bonos convertibles y deuda subordinada como los grandes afectados

de este proceso. Sin embargo, en función de cada producto, las reclamaciones serán diferentes.

¿Pueden reclamar todos los accionistas?

Hay que hacer una primera distinción entre los accionistas que acudieron a la última ampliación de capital, y los accionistas que eran titulares de acciones con anterioridad. A priori, todos los accionistas que acudieron a la ampliación de capital, tienen más opciones para que su reclamación sea exitosa, si bien, recomendamos esperar al desarrollo de los acontecimientos.

Y ahora, ¿cómo se puede reclamar al Banco Popular?

¿Qué tipo de reclamación hay que interponer?

Varias asociaciones están interponiendo diferentes acciones, civiles y penales. Se tratan, sustancialmente, de demandas civiles contra el consejo de administración por su mala gestión y querellas criminales por delitos relacionados con la administración desleal. Al igual que ocurrió con la salida a bolsa de "Bankia, S.A.", las investigaciones que arrojen estos procedimientos allanarán enormemente el camino de los consumidores en las reclamaciones futuras.

Recomendamos prudencia y esperar al desarrollo de los acontecimientos. No obstante, en el caso de un escenario contable favorable a las reclamaciones, aconsejamos la interposición de reclamaciones individuales, por el carácter eminentemente práctico que estas suponen, y que no es otro que el inversor pueda recuperar el dinero perdido. Además, son procedimientos de menor duración.

¿Cuánto duran estos procedimientos?

Depende del partido judicial donde toque interponer la demanda, pero podemos establecer una media de un año en primera instancia, ocho meses en segunda instancia, y si la entidad lo eleva al Tribunal Supremo, unos cinco años más.

¿Existe un plazo para reclamar?

En función del tipo de reclamación, los plazos oscilan entre los tres y los cinco años. Dicho plazo comienza a contar desde el momento que se conoce el problema, con lo cual, los inversores tienen margen para decidir cuando interponer la demanda.

¿Cuánto se recuperaría con las demandas? ¿Se puede solicitar indemnización por daños y perjuicios?

En la demanda se reclamaría la totalidad del dinero empleado en la suscripción de acciones. A esa cantidad, hay que restar los intereses o rendimientos que hayan generado las acciones si los hubiera. Además de lo anterior, se reclamaría el interés legal del dinero desde el momento de suscripción de las acciones y el abono de las costas procesales.



¿Y si tengo una cláusula suelo?

Las demandas que estén interpuestas de cláusula suelo seguirán su curso normal. Si hay que interponer una nueva demanda, se interpondría contra el propio "Banco Popular, S.A." ya que a día de hoy sigue teniendo personalidad jurídica.

¿Hay garantías de recuperar el dinero una vez ganado el juicio?

"Banco Popular, S.A." cuenta no sólo con bienes a su nombre, sino con el respaldo económico del "Banco Santander, S.A." con lo cual, tras una sentencia estimatoria y firme se recuperaría el dinero. Además, el propio "Banco Santander, S.A." está gestionando una ampliación de capital precisamente para poder hacer frente a los varapalos judiciales que lleguen del "Banco Popular, S.A.".

Javier Garcia
Abogado
Carlos Zurita
Abogado


**SIRVENT &
GRANADOS**
ABOGADOS



“ Las personas jurídicas son responsables de los delitos cometidos en el seno de su organización ”

ARTÍCULO

La responsabilidad de los administradores por delitos cometidos en el seno de la compañía

En España a partir de la reforma del Código Penal producida en el año 2010 (LO 5/2010 de 22 Junio), **las personas jurídicas son responsables de los delitos cometidos en el seno de su organización**, siempre que se hayan cometido en nombre y beneficio –directo o indirecto- de la ésta; y tanto si los delitos se ha cometido por sus representantes legales (o personas con facultades de organización y control), como si se han cometido por personas sometidas a la autoridad de los anteriores (por haberse incumplido gravemente el deber de supervisión, vigilancia y control).

A partir de la reforma del Código Penal producida en el año 2015 (LO 1/2015 de 30 de Marzo), **se prevé la posibilidad de que las personas jurídicas puedan quedar EXENTAS DE RESPONSABILIDAD PENAL** si tienen implantado, con anterioridad a la comisión del delito, un modelo de organización y gestión eficaz para prevenir delitos que reúna una serie de requisitos expresamente especificados en la norma, y tienen además creado un Órgano de Cumplimiento y Supervisión del referido modelo.

La responsabilidad de los administradores por delitos cometidos en el seno de la compañía

“Existe una relación entre el deber de diligencia de los administradores y la implantación de un Programa de Prevención de Delitos eficaz en la compañía”



Las consecuencias de que se atribuya responsabilidad penal a la persona jurídica son importantes tanto a nivel de su responsabilidad civil directa de los daños ocasionados con la comisión del delito, como a nivel de las penas que les pueden ser aplicadas y referidas tanto a multas, condenas de disolución de la persona jurídica, de suspensión de actividades, de clausura de establecimientos, prohibición de ejercer actividades, etc...

La Ley de Sociedades de Capital recoge en sus artículos 225 a 232 los deberes de los administradores, que se resumen en los siguientes: Diligencia, Lealtad y seguimiento de un procedimiento adecuado de toma de decisiones.

El deber de diligencia de los administradores les obliga a desempeñar el cargo con la diligencia de un ordenado empresario, a adoptar las medidas precisas para la buena dirección y control de la sociedad, y a recabar de la sociedad la información adecuada y necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones.

La regla de origen anglosajón conocida como business judgement rule, que viene reflejada en el artículo 226 de la Ley de Sociedades de Capital, tiene como fin proteger la discrecionalidad empresarial en el ámbito de las decisiones de negocio y se considera una exigencia necesaria para facilitar la asunción y gestión de riesgos. Dicha regla presume cumplido el deber de diligencia de

los administradores, cuando éstos ejecutan las decisiones de política empresarial cumpliendo con unos cánones determinados y establece un proceso de toma de decisiones que está directamente relacionado con los Programas de Prevención de delitos.

Por tanto existe una relación entre el deber de diligencia de los administradores, la Regla del Business Judgement y la implantación de un Programa de Prevención de Delitos eficaz en la compañía que difunda su cultura ética empresarial y permita adoptar las medidas precisas, en cada caso, encaminadas a la evitación de la comisión de delitos en el seno de la compañía.

En este sentido, debemos CONCLUIR que si se comete un delito en nombre y beneficio de la persona jurídica y no se habían implantado los mecanismos de control necesarios, ese incumplimiento podrá conllevar la responsabilidad personal del órgano de administración, fundándose en que los administradores no habían desplegado el comportamiento exigible para el buen gobierno de la compañía y para la adopción de decisiones.

Lidia Closa Riba
Abogada

Emin
Abogados



INTERNACIONAL EUROPEAN OVERVIEW

Se firma el convenio multilateral de la OCDE (BEPS)

Este mes de junio tuvo lugar en la sede de la OCDE la firma del Convenio Multilateral contra la erosión de bases imponibles y el traslado de beneficios, firmado inicialmente por 68 países, y cuyas causas entrarán en vigor cuando terminen los trámites parlamentarios en cada país.

Esto implica para España la reforma de la mayor parte de nuestros convenios de doble imposición, en los que se incluirán cláusulas anti-abuso reforzadas y otras medidas dirigidas a cerrar oportunidades de planificación fiscal abusiva.

El Convenio Multilateral es un texto muy complejo sólo inteligible para profesionales especialistas en fiscalidad internacional como los de Lexunion. Aún así, aún quedarán flecos por resolver.

Llama la atención los países que no se han adherido al Convenio, entre los que hay varios con los cuales España tiene importantes flujos comerciales:

- a) EE.UU.: para las empresa españolas implica que seguirán en vigor los altísimos tipos de gravamen y la ausencia de mecanismos correctores de la doble imposición fijados en el antiguo convenio de 1990.
- b) Ecuador, Brasil, Marruecos: no se han adherido tampoco. Por tanto permanece la exención de beneficios prevista en el convenio de España con Brasil.
- c) Holanda y Suiza: han excluido de su aplicación al convenio con España. Eso hará que se mantenga la tributación exclusiva en residencia de las plusvalías de acciones inmobiliarias que ordena nuestro convenio con Holanda.

España por su parte negará los beneficios fiscales cuando la única motivación de la decisión empresarial sea tributaria; además, extenderá a sus convenios un procedimiento arbitral para corregir las dobles imposiciones, pero sin imposición de sanciones y requiriendo que se abandonen los recursos internos para acudir al arbitraje.



Singapore: Amendments to the Companies Bill 2017

On 10 March 2017, Parliament of Singapore passed the Companies (Amendment) Bill updating the Companies Act to address the findings of the Financial Action Task Force, simplify compliance requirements for companies, permit the transfer of registration of foreign companies as Singapore companies, and amend the corporate restructuring regime in Singapore¹.

The following is a summary of the key material changes to the Act as set out in the Bill:

1. Common seal no longer required
2. Registration of financial years
3. Private companies automatically exempted from Holding AGMs
4. Changes in register of members, controllers and nominee directors
5. Changes on corporate restructuring and insolvency changes

ENTREVISTA

Miguel Rodríguez. Relaciones Laborales en Emin Abogados

¿Cuál es tu función principal en el despacho?

En el despacho la función que realizo es la de técnico laboral y de recursos humanos, asesorando a clientes en esta materia.

En general, ¿cómo es un día normal en tu jornada laboral en EMIN?

Nada más llegar al puesto de trabajo, lo que hago es mirar el correo electrónico para estar al corriente de las tareas que están pendientes por hacer durante el día y tener en cuenta las prioritarias.

Lógicamente durante el día se van recibiendo más tareas, pero es una forma de organizarse nada más empezar. Después de anotar estas tareas las reviso con mis compañeros de equipo por si hay alguna incidencia a tener en cuenta y comenzamos a trabajar teniendo en cuenta la prioridad.

Siempre antes de finalizar el día compruebo el correo electrónico por si hay alguna urgencia a última hora y deba tramitarse.

Finalmente, actualizo nuestro ERP.

Volviendo a tu trabajo diario, ¿qué es lo que más te gusta de éste, lo que más te motiva?

Lo que más me motiva es que no paras de aprender debido a que te encuentras en diferentes situaciones, por muy similares que parezcan un mínimo detalle hace que tengas que cambiar el proceso o tener en cuenta diferentes elementos.

Obviamente, cuando un cliente queda satisfecho gracias al servicio que ofrecemos te sientes bien contigo mismo debido a que has hecho bien tu trabajo.



ENTREVISTA

Miguel Rodríguez. Relaciones Laborales en Emin Abogados

En conclusión, es un trabajo que me gusta porque me motiva el hecho de ir aprendiendo y verme en situaciones diferentes.

EMIN tiene su oficina principal en la ciudad de Barcelona. ¿Qué ventajas dirías que tiene para una empresa establecerse en vuestra región?

Barcelona es una de las ciudades más modernas de España, que siempre quiere seguir las últimas tendencias o estar a la cabeza de ellas.

Tiene medios de transporte alternativos que facilitan la movilidad por Barcelona. Además nos encontramos en una de las ciudades con conexión con las principales ciudades europeas y con una estructura empresarial competitiva, debido a que combina sectores tradicionales como por ejemplo el turismo, que atrae inversión extranjera y los clusters de la nueva economía como, por ejemplo, biotecnología, diseño...

EMIN, como miembro de Lexunion, tiene unas características especiales que no tienen otros despachos profesionales. ¿Qué le dirías a un cliente que esté dudando entre acudir a EMIN o a otro despacho de la zona?

Le comentaría que EMIN es un despacho que ofrece calidad y eficacia a la hora de trabajar.

Una de las grandes demandas del cliente es la rapidez a la hora de solucionar los problemas para evitar sentirse preocupado durante tiempo, dando por supuesto que nuestra solución sea correcta y de calidad.

Emin ofrece esa rapidez, calidad y eficacia a la hora de prestar servicios y sin duda tiene la experiencia que busca el cliente.

¿Cómo crees que serán los servicios de asesoramiento profesional del futuro próximo?

Hoy en día gracias a la tecnología se ha avanzado bastante debido a que hay más facilidades y medios a la hora de asesorar, siempre se puede mejorar y la tecnología nunca se sabe hasta dónde puede llegar.

Seguramente en un futuro habrá un asesoramiento más cómodo debido a la constante mejora.

¿Qué lugares o eventos crees que no debería perderse alguien que visite tu ciudad un fin de semana?

Barcelona tiene muchos lugares que merece la pena visitar y eventos a los que asistir... pero no me perdería visitar la Sagrada Familia, el Parc Güell y la Pedrera; respecto a otros eventos, para quien le guste el fútbol le recomendaría el Camp Nou y todas sus instalaciones, o hay otros eventos como San Jordi, la Diada, la Mercè...

¿En qué época del año nos recomendarías viajar a Barcelona?

Cualquier época del año es buena para viajar a Barcelona, si tuviera que recomendar una sería desde marzo hasta junio.

En los meses de Marzo y abril la temperatura es agradable y no hay muchos turistas, lo cual permite hacer turismo sin que tengas que hacer unas colas exageradas para visitar lugares que merezcan la pena. Además, puedes disfrutar de eventos como Semana Santa y San Jordi.

En los meses de Mayo y junio la ciudad empieza a recibir muchos turistas debido a que la temperatura empieza a aumentar, además de por los festivales musicales. En esta época solo los valientes se atreven a disfrutar de la playa, así que dejo que cada uno haga lo que crea conveniente...



NOTICIAS INTERNAS

Nombramiento de Vicente Graullera como Presidente de la Sección de Derecho Tributario del ICAV.

Nuestro compañero **Vicente Graullera** fue nombrado, el pasado 14 de mayo, Presidente de la Sección de Derecho Tributario del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia. La Sección es la más numerosa del Colegio profesional y consta de, aproximadamente, 1600 miembros. Vicente asume este nuevo reto con mucha ilusión y dentro de sus responsabilidades deberá presidir la Sección, tanto en lo que se refiere a la organización de cursos y conferencias, como intervenir en la redacción de nuevas normas tributarias, así como atender las necesidades e inquietudes de los miembros de la Sección.

Por último, también será responsable de coordinar las relaciones del Colegio de Abogados con las distintas administraciones tributarias, entre ellas con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Conselleria de Hacienda o la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia.

Vicente Graullera ha desarrollado su carrera profesional en despachos jurídicos de carácter internacional durante los últimos 15 años, entre otros, PwC y KPMG Abogados, fundando el departamento del Derecho Tributario de PML Abogados, Grupo Asesor en 2013.




cobranza

SERVICIO DE RECOBRO Y GESTIÓN
DE CARTERAS DE IMPAGADOS DE EMPRESAS EN TODA ESPAÑA

Sólo cobramos si recuperamos la deuda o parte de ella.
Más información: www.cobranza.eu

C/ Orense 22 B, 11 C - 28020 Madrid - T: 902 996 508 - F: 902 996 578 - info@cobranza.eu - www.cobranza.eu

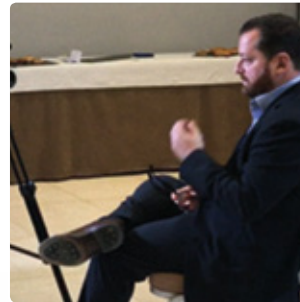
NOTICIAS INTERNAS

Congreso semestral de Lexunion España

El pasado mes de mayo se celebró en Santa Cruz de Tenerife la asamblea anual de verano de Lexunion España. Como suele ser habitual, la asamblea condensó en dos días una gran cantidad de trabajo técnico, de gestión de despachos, de innovación y renovación, con la participación en esta ocasión de expertos en marketing que expusieron recomendaciones y consejos para nuestros despachos.

Además, los abogados expertos de nuestros despachos realizaron la grabación de algunos de los vídeos informativos de contenido legal que pondremos a disposición de nuestros clientes y seguidores con el fin de mantenerles informados de una manera sencilla y rápida aprovechando el gran conocimiento y experiencia que tienen los miembros de Lexunion a la hora de ayudar a particulares y empresas.

La próxima asamblea de Lexunion España tendrá lugar el próximo mes de noviembre en Madrid.





Tras el accidente, **mi seguro me ofrecía una indemnización de 2.177€** por un esguince cervical.



ACCILEX,
me consiguió
una indemnización de
7.249*€
¡UN 233% MÁS
de lo que me ofrecía
mi seguro!

Antes de aceptar lo que tu compañía te ofrece,

llámanos.

¡No pierdes nada y puedes ganar mucho!



En caso de accidente,
disponer de un
EQUIPO DE ABOGADOS
está en tu mano
GRATIS

¿Por qué conformarte con lo que te ofrece tu compañía de seguros si realmente te corresponde más?

Accilex te ofrece un **SERVICIO GRATUITO**, poniendo a tu disposición un equipo de **ABOGADOS INDEPENDIENTES**, especializados en reclamación de indemnizaciones tras accidentes de tráfico, y avalados por la prestigiosa red internacional de abogados **LEXUNION**, que peleará porque recibas la **MÁXIMA INDEMNIZACIÓN** por tus lesiones.

Llama **GRATIS** al



800 760 115

accilex.es

*La cuantía de la indemnización podrá variar en función de la gravedad de las lesiones.

Con la garantía de
lexunion
INTERNACIONAL DE ABOGADOS

accilex
Pelemos por tu indemnización