

SUMARIO

- Inicio del Año Judicial.
- En una ejecución hipotecaria, ¿cómo afecta la purga de cargas y el uso y disfrute derivado de una sentencia de divorcio?
- Estafas en verano - El caso de AIRBNB.
- Medina Cuadros colabora con la Fundación Menudos Corazones.
- Derecho a reclamar en un hotel.
- Medina Cuadros, más cerca.

ISO 9001



Inicio del Año Judicial

Tras la apertura del Año Judicial, presidida por el Rey Felipe VI, Manuel Medina, fundador del despacho Medina Cuadros nos ofrece su visión de futuro acerca de la profesión jurídica y de cómo ha evolucionado.

Un año abundante de calor va desapareciendo en el calendario, igual que sucede con el humo de las muchas llamas que también han calcinado gran cantidad de montes en todo nuestro territorio, sin poder hacer casi nada por evitarlo y lo más lamentable es que la mayor parte de los incendios son provocados.

Empiezan a descender las temperaturas y algunas lluvias limpian la atmósfera y calan la tierra, llevándose el largo y cálido verano, que en otras épocas calentaba con más cuidado y, posiblemente, también lo tenía, para no agobiarnos con tanto ruido de atentados terroristas, **discordias territoriales** y, al menos a mí me parecía, que transcurría con más lentitud, más fiesta y más humanidad.

De todas formas, siempre **en la reflexión del mes de septiembre**, cuando las uvas maduran y las hojas se desprenden sin dificultad y juegan con el polvo del aire, nos invade un deseo oculto, también lento, de hacer **algo diferente con más calma y menos calor**, posiblemente ese sea el afán que sale al encuentro todos los años, animándonos a **reemprender nuestra tarea**, también lenta, de luchar desde nuestro modesto puesto de vigía para **conseguir una justicia igual para todos, sin recodos ni laderas, simplemente llana**.

Un nuevo Año Judicial viene a desarrollar el nuevo impulso de dar a **cada uno su derecho**, procurando no quitar a nadie la razón y consiguiendo evitar la duda de que **la justicia**, desgraciadamente lenta, **llega a todos por igual**.

Es lamentable que se juegue con el **Estado de Derecho de todos**, que se disputen juicios paralelos de actitudes fuera del



derecho de los que **los respetamos y creemos en él**.

A veces esa llama, de la que hablaba anteriormente, calcina indiscriminadamente todo cuanto encuentra a su paso y devora sin piedad la seguridad y el bienestar de los que piden poco y trabajan, mientras sus fuerzas se lo permiten, como es el caso de **nuestra profesión de abogados**, que no tiene horas ni días para hacer posible la **defensa del que tenga la razón**, mientras no se demuestre lo contrario.

Empieza una nueva legislatura **complicada en su oto-**



ño pero ilusionante en su primavera, esa legislatura que siempre es buena para el que gana y menos buena para el que pierde. Así es nuestra contienda de vencedores y vencidos donde el **peso de la ley** nos reconforta con el silencio de la razón, aunque a veces no nos la den.

Los que trabajamos en el **mundo del derecho** y el sol nos sorprende trabajando y nos deja en la misma situación, nos agradecería poder repetir, desde nuestro modesto **despacho empapelado de demandas**, que todos tendríamos que hacer algo por evitar la crispación, el ruido y la vida sin freno que a veces nos descodifica

en nuestra situación de servidores **sin franquicia de nuestra ley** y nos reconforta con la esperanza de **ser abogados de pleitos**, bajos en remuneración pero muy altos ante la defensa del que tiene la razón en la mayor parte de los casos.

Nunca **se hace tarde para defender el honor de la verdad** y siempre es pronto para sacar conclusiones, si no se escucharon a las dos partes exponer sus razonamientos. Nuestra profesión es difícil y complicada, pues desde ella a veces no solo se defienden bienes, sino más bien **sentimientos y comportamientos** que están o no dentro de los límites establecidos entre la razón y la duda de ambos contendientes.

El **equilibrio de los jueces se acentúa en sus resoluciones**, que a veces nos sorprenden por argumentar la razón en la vertiente de la verdad probada y llevada hasta sus últimos límites. De todas formas, **me ilusiona que llegue septiembre**, no por sus hojas secas y sus tierras ardientes, sino más bien porque el **Año Judicial** se inicia con las aspiraciones de ayudar desde nuestro modesto puesto a que **el sentido de la justicia sea duradero y creíble** y aunque no se nos de esa razón que siempre creemos tener, al menos que creamos en quienes **la administran con justicia**.

Empiezan las neblinas y se acerca el otoño y siempre es hermoso contemplar cómo **cada cual cumple con su deber en silencio**. Nuestra profesión es privilegiada, pues gracias a ella, podemos ayudar a mucha gente que no sabe defenderse. Como ya he dicho antes, **seamos abogados de pleitos** y sepamos comportarnos igual cuando nos condenan o cuando nos absuelven y que **dentro del Estado de Derecho** que a todos nos protege, seamos lo suficiente capaces de evitar un mal y dejar que la justicia haga el bien y a ser posible sin hacer ruido.

Manuel Medina González
Socio Fundador
Medina Cuadros

En una ejecución hipotecaria, ¿cómo afecta la purga de cargas y el uso y disfrute derivado de una sentencia de divorcio?



Cuando nos encontramos ante un proceso de ejecución hipotecaria, uno de los momentos clave es la inscripción de la adjudicación del inmueble en el Registro de la Propiedad y la purga de las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta. Y lo es, debido a que a partir de ese momento es necesario armonizar la realidad jurídica del inmueble con su realidad registral. Carmen López interpreta en este artículo las distintas situaciones que se pueden dar al respecto.

Este trámite se convierte en algunas ocasiones en una procelosa tarea, y se complica bastante cuando una de las cuestiones relatadas anteriormente no resulta tan pacífica y nos encontramos ante una purga de la inscripción de un derecho de uso y disfrute derivado de una sentencia de divorcio respecto de un inmueble que se ha adjudicado a un tercero en pública subasta, y ello en base a la especial protección que el ordenamiento jurídico le reviste a la vivienda familiar.

A este respecto se han ido modificando los criterios a lo largo del tiempo, de manera que actualmente hay que estar pendientes de una serie de detalles durante el procedimiento de ejecución hipotecaria que puede que se pasen por alto, teniendo como consecuencia en el peor de los casos tener que retrotraer las actuaciones al momento anterior a la subasta.

Dicho esto, cabe señalar que **no toda resolución judicial** que atribuye el uso y disfrute de la vivienda es susceptible de inscripción en el Registro, habiendo establecido la **Dirección General de Registros y del Notariado** una serie de requisitos al respecto si accede al mismo y lo hace antes que la inscripción de una hipoteca, será inmune a una ulterior ejecución hipotecaria y la cancelación de asientos posteriores. En cam-

es anterior a la del derecho de uso y disfrute, el adjudicatario de la misma gozará de preferencia frente a lo establecido en la **sentencia de divorcio**, respetándose el principio de prioridad registral. Sin embargo, esto no siempre ha sido así, estando además ese orden de preferencia supeditado a una serie de cuestiones.

Así, el **Tribunal Supremo** en un primer momento se manifestó a favor de la oponibilidad del derecho del uso ante el tercer adquirente mediante sentencia de 20 de mayo de 1993. Posteriormente, en sentencia de 4 de diciembre de 2000, la Sala Primera del Tribunal Supremo resolvió a favor de la oponibilidad del derecho de uso frente a terceros, pero basándose en el principio general de buena fe (art. 71 del Código Civil, CC), **siempre y cuando quede acreditada la mala fe del tercer adquirente.**

Este criterio de **la buena o mala fe de aquel**, que tenía atribuido el uso de la vivienda se modificó mediante la sentencia del TS de 8 de octubre de 2010, que establece como **criterio en su argumentación el que el cónyuge** al que se atribuyó la sentencia sobre quién se queda con la vivienda consintiese la existencia de dicha carga, por lo que habiendo consentimiento, no pueden alterarse las reglas de la ejecución hipotecaria.

Esto supone que el cónyuge al que se atribuye el derecho de uso y disfrute tenía que o bien ser parte en la escritura de hipoteca, o bien al aceptar el uso de la vivienda conocer la existencia de la misma y aceptar el inmueble **conociendo dicha carga.**

Este conocimiento es fundamental porque ello **le permite liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal**, intereses y costas (dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien) en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor. De ahí que los terceros poseedores, incluyendo al **usufructuario y al titular** del derecho de uso, no solo deben ser demandados, sino también requeridos de pago, de acuerdo con los artículos: 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley

Hipotecaria.

Pero el rizo se riza aún más con la **Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de fecha 5 de septiembre de 2016**, el cual establece que tiene que demandarse a todos los titulares del mencionado derecho, es decir, incluso a los menores que tienen atribuido el uso y disfrute de dicho inmueble, sin que sea suficiente con requerir a quien ostenta la guarda y custodia de los mismos.

Y es en esta última **condición donde se le puede complicar la vida al letrado**, dado que lo más común es que la hipoteca que se ejecuta fuese otorgada en su día por los cónyuges, y al demandar a ambos, damos por satisfecha la obligación de requerimiento de pago, **máxime cuando la patria potestad de esos menores la ostentan quienes ya están demandados.**



Puede parecer que los requisitos establecidos para la purga de esta carga son excesivos, pero no debe olvidarse que la especificidad y la eficacia de la ejecución hipotecaria obligan a dar la posibilidad de liberar el bien a todo aquel que esté en condición de hacerlo. El **problema es que, tal y como sucede con la nueva regulación de la cláusula suelo** o de la cláusula de vencimiento anticipado, se intenta paliar la mal vista en Europa eficacia sumarísima de este tipo de ejecución a base de parches, cuando lo más adecuado a Derecho sería la correspondiente reforma legislativa que adapte la realidad social a la jurídica, que es al fin y al cabo una de las **funciones principales de la legislación.**

Carmen López Fernández

**Abogada departamento Civil
Medina Cuadros Granada**

Estafas en verano - El caso de AIRBNB



Conseguir la mejor oferta estival en estas fechas es cada vez más posible gracias al alcance de Internet. Un mayor número de españoles se han lanzado este año a contratar un viaje organizado, comprar un billete de avión o alquilar un alojamiento - a través de plataformas online. Javier Izaguirre analiza en este artículo las estafas que podemos encontrar en la red.

En verano, por ejemplo, un destino que cumpla nuestras expectativas es cada vez más factible, a golpe de **smartphone**. A través del "feedback" de clientes previos, uno puede conocer la experiencia del usuario de primera mano y delimitar con mejor precisión que es lo que está realmente buscando. Esta información a disposición del cliente se completa con la **interacción entre vendedor y comprador**, a través de un canal de comunicación directo dentro de la misma plataforma digital.

Con esas herramientas, plataformas online como **Airbnb** en el sector del alojamiento captan millones de usuarios en la época estival, poniendo en contacto directo a **arrendadores e inquilinos** y cobrando una comisión de gestión por cada alquiler.

Nadie duda a día de hoy que este modelo de contratación y **servicio online** ha sido disruptivo en el sector, pero el auge del alquiler vacacional por Internet ha destapado una actividad que aumenta considerablemente en esta época del año: el **fraude online**. El ansia voraz de millones de turistas por conseguir un chollo en Internet es aprovechado por estafadores de todo el mundo, que acuden a este tipo de plataformas online para hacer su "**particular agosto**" sin levantarse del sillón de su casa.

El **modus operandi** de la estafa más común en **Airbnb** es sorpresivamente sencillo, al alcance de toda persona que tenga un ordenador. Se empieza con subir una "**ganga**" en la propia plataforma web. El defraudador solo tiene que subir fotos de buena calidad de un alojamiento a un precio

inferior a la media de alojamientos similares. Una vez el potencial inquilino se muestra interesado, se inicia una conversación entre ambos a través de la aplicación, pero en un momento dado, el estafador alega que tiene problemas con la aplicación, empujando al futuro inquilino a seguir comunicándose a través correo electrónico. En la mayoría de los casos, la dirección de correo que se ofrece al inquilino contiene la palabra **airbnb -lo que elimina a priori toda sospecha**.

El ofertante entonces le comunica a la víctima que le enviará un enlace que le redirigirá a **Airbnb**, cuando en realidad le está dirigiendo a una "**landing page**": otra página web de apariencia igual o similar a la de la plataforma original, con el mismo logo y otros detalles casi idénticos. Todo ello con el fin de que el inquilino proceda a **hacer el pago fuera de la plataforma**, haciéndole creer en todo momento que se encuentra dentro de la misma.

En este contexto, un elemento crítico a tener en cuenta de **Airbnb** es que no es posible visitar el **alojamiento antes de efectuar el pago de la reserva**. Es por ello que los estafadores aseguran a la supuesta víctima que le enviarán la llave del alojamiento por correo, alegando que en caso de que haya alguna incidencia, **Airbnb** procederá a desembolsar la reserva. Todos los correos que se envían a la supuesta víctima son idénticos a los que normalmente utiliza **Airbnb**, incluso el formulario de pago de la reserva que recibe la **víctima de la estafa** es el propio que utiliza la compañía referida.

La **víctima** entonces procede al abono de la reserva a la cuenta bancaria indicada, sin sospechar, hasta un tiempo después, que ha sido estafado pues el alojamiento en la ubicación indicada no existe. Las cosas se complican cuando ni el anuncio ni la reserva **se encuentran en la web** y el estafador se ha evaporado sin dejar rastro.

Para evitar estas situaciones, se torna como fundamental en este tipo de contrataciones la atención al detalle: **obviar un simple matiz** como la identidad del ofertante o la falta de estudio previo de las diferentes

ofertas, puede ser fatal. **Suplantaciones de identidad**, mentiras y perfiles falsos están a la orden del día y muchos los estamos empezando a conocer de primera mano. Una dirección de correo extranjera o una cuenta bancaria de destino en el exterior son motivos de sospecha. Contactar con la plataforma **Airbnb** para verificar la autenticidad de la oferta es algo que muchos de nosotros obviamos, subestimando a muchos de los estafadores que defraudan online.

Denunciar este tipo de **estafas** no suele llegar a buen puerto, pues los estafadores se cuidan de **no dejar rastro**. Por otro



lado, **Airbnb** se exime de toda responsabilidad sobre pagos que se hayan efectuado fuera de la plataforma, aunque en muchos casos, el alojamiento supuestamente fraudulento está legamente anunciado en la web. Si bien **es necesario exigir a la plataforma** mayores medios y controles para identificar **perfiles falsos**, la solución para evitar este tipo de fraudes está en nuestras manos, precisamente, en el lado de la **prevención**. Siendo precavido, tomando todo tipo de medidas para asegurarnos de lo que contratamos se ajusta a la realidad, determinará que disfrutemos de unas vacaciones merecidas, sin llevarnos ningún disgusto adicional.

Javier Izaguirre Barrios
Abogado departamento Civil
Medina Cuadros Madrid

Medina Cuadros colabora con la Fundación Menudos Corazones

Medina Cuadros participará en el **IX Torneo de Fútbol Sala** solidario, organizado por **Auxadi**, que se celebrará del **11 al 14 de septiembre**. Este año la finalidad de este evento está destinada a ayudar a niños con un gran corazón.

El objetivo de esta iniciativa es **recaudar 10.000 euros** para la organización **Menudos Corazones**

enfermedades del corazón, fundación que ayuda a niños con **enfermedades del corazón** y trabaja para mejorar la vida de las personas que tienen una **cardiopatía congénita y dedica una** parte importante también a la atención a sus familias.

El despacho **Medina Cuadros** es un referente en la solidaridad, por este motivo dedica una parte económica importante a la cola-

boración en proyectos para ayudar a los más necesitados y mantiene prácticas empresariales sostenibles que aseguran la protección a las generaciones venideras, como un elemento más de su programa de Responsabilidad Social Corporativa, por este motivo colabora con Auxadi una vez más participando en este **Torneo de Fútbol Sala solidario y llevando a cabo una donación económica para ayudar a la Fundación Menudos Corazones**.

Esta **organización**, que trabaja desde hace tiempo para ayuda a niños con **cardiopatías congénitas**, tiene ámbito nacional y el desarrollo de sus actividades asistenciales se desarrollan fundamentalmente en hospitales y en la sede de la fundación, en Madrid.

Medina Cuadros participa una vez más en un reto que implica un desafío, pero a la vez, supone un estímulo y una motivación. Un reto solidario supone, además, colaborar con una buena causa. Cuando se consigue el objetivo, el reto solidario genera **satisfacción, alegría y generosidad**.

En esta ocasión el **equipo de fútbol sala del despacho** participará en este torneo que se celebrará la **semana del 11 al 14 de septiembre** junto a empresas y otros despachos de **abogados referentes a nivel nacional**.



Derecho a reclamar en un hotel



En nuestros viajes, ya sean de negocios o de descanso, no todos estamos satisfechos con los hoteles contratados, surge en estos momentos la

opción de reclamar por una estancia que no cubre las expectativas creadas. Inmaculada Rodríguez nos da pautas en este artículo para saber cómo actuar en estas situaciones.

Falta de limpieza, robos, accidentes, mala calidad de la comida... Cuando algún **servicio** o una instalación en un hotel no cubren **las expectativas del cliente**, lo mejor es hablar con el director del establecimiento para obtener una compensación de modo amistoso. Si no contempla **ningún tipo de compensación**, el siguiente paso será rellenar una hoja de reclamaciones, que el hotel tiene que tener a disposición de los clientes.

En primer lugar **se debe saber que se puede anular la reserva** en caso de enfermedad o causa justificada sin ningún coste. En ocasiones también las promociones van asociadas a la posibilidad de renunciar a la reserva hasta una fecha determinada **sin que haya que pagar nada**.

Debe tener muy presente que **no todos los establecimientos** tendrán a disposición del público **hojas de reclama-**

ción, pero están obligados a tenerlas. De lo contrario estarán incumpliendo la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios. Recuerde que **el hotel está obligado a proporcionar hojas de reclamaciones** y si se niega a facilitárselas o no tiene disponibles en ese momento, puede poner la denuncia en la Comisaría de Policía o en las dependencias de la Guardia Civil. La primera obligación que el hotel ha de cumplir es tenerlas siempre a disposición de cualquier cliente que las solicite, por lo que ya, inicialmente, están faltando a una de las disposiciones que establece la ley.

La **hoja de reclamaciones tiene tres ejemplares, uno blanco para la Administración, uno verde para el consumidor, y uno rosa para el hotel**. Si el hotel no contesta a la reclamación en el plazo de 10 días hábiles o contesta inadecuadamente, el ejemplar blanco deberá presentarse ante una oficina de consumo, que es el organismo que se encarga de evaluar cada caso y tramitar como correspondiente.

Cuanto **mejor documentadas estén las reclamaciones**, más posibilidades tienen de prosperar. Por eso, es importante guardar la publicidad, el contrato de reserva, página web, información adicional, etc.

Tanto si se contrata **la estancia a través del propio hotel** como si se hace a través de agencia, el establecimiento en el contrato de la reserva debe informar, entre otros aspectos, de la categoría (número de estrellas, aunque en el extranjero no se corresponden con las españolas, sino que son algo inferiores), sobre la situación del hotel, nivel de comodidad, servicios (piscina, comedor, instalaciones para niños, etc.) y número de comidas contratadas.

Es muy importante guardar es-

te contrato para eventuales o posteriores reclamaciones.

Si un cliente sufre **un robo dentro de la habitación**, debe poner una reclamación o hacerlo saber al personal del hotel. En caso de robos, tanto si se registran en el **interior como en el exterior de la habitación**, reclamar apenas sirve de nada ya que los hoteles no se responsabilizan de los robos o pérdidas de objetos en sus instalaciones, salvo que se depositen en la caja fuerte, siempre que haya existido una declaración previa de su contenido. Lo mejor es tramitar una denuncia ante la Policía.



Cuando un cliente sufre un **accidente en un hotel**, también tiene derecho a pedir una indemnización. Aunque para saber si se tiene derecho o no a compensación, debe haberse producido por el mal estado de las instalaciones o la falta de **diligencia del establecimiento**.

Si el viaje se ha contratado a través de una **agencia**, hay que reclamar ante ella, en vista de que serán ellos los que tendrán que **pagar la indemnización**.

Inmaculada Rodríguez Baeza
Abogada departamento Civil
Medina Cuadros Madrid

Medina Cuadros más cerca

Madrid

Hermanos Bécquer, 8 - 1ª 28006 Madrid
Tlf. 91 562 53 23 // Fax 91 411 95 79

Edgar Neville, 3 y 5, 28020 Madrid
Tlf. 91 562 53 23 // Fax 91 411 95 79

Ciudad de México

Bosques de Ciruelos, 194 - Colonia Bosques de Las Lomas 11700 Ciudad de México
Tlf.+52 55 52 45 73 49/50

Sevilla

Calle Balbino Marrón, 3 41018 Sevilla
Tlf. 95 493 37 84 // Fax 95 528 39 24

Jaén

Paseo de la Estación, 3 23007 Jaén
Tlf. 953 24 40 30 //Fax 953 24 05 03

Granada

Plaza Campo Verde, 3-3º 18001 Granada
Tlf. 958 21 67 89 // Fax 958 22 99 29

Santiago de Compostela

Fuente de San Antonio, 25-1º 15702
Tlf. 981 55 85 98 // Fax 981 58 30 26

Las Palmas

Buenos Aires, 8, Ofi. 3 35002 Las Palmas
Tlf. 928 50 67 86 // Fax 928 50 67 11

Valencia

Gran Vía Marqués del Turia, 55- 8ª 46005 Valencia
Tlf. 96 352 53 78 // Fax 96 394 19 98