

SUMARIO

- Begoña Villacís explicó su modelo de ciudad para Madrid en una nueva edición de los desayunos "Encuentros para compartir".
- Aspectos más destacados de la nueva Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.
- Análisis del marco regulatorio y claves para comprender el conflicto entre el sector del Taxi y los VTC.
- Avance en la protección de los huérfanos de violencia de género.
- Medina Cuadros, más cerca.



Begoña Villacís explicó su modelo de ciudad para Madrid en una nueva edición de los desayunos "Encuentros para compartir"

Los desayunos "Encuentros para compartir", organizados por **Medina Cuadros**, contaron para su duodécima edición con la participación de una ponente de lujo: **Begoña Villacís**, portavoz del Grupo Ciudadanos en el Ayuntamiento de Madrid y Secretaria de Política Municipal de Ciudadanos.

A pesar de contar con una apretada agenda de numerosos actos debido a la proximidad de las citas electorales previstas en este año **2019**, **Begoña Villacís** no faltó a su compromiso adquirido con **Medina Cuadros** y acudió para explicar las líneas básicas de su **proyecto para Madrid ciudad** de cara a las próximas elecciones municipales del mes de mayo.

Durante aproximadamente hora y media, **Begoña Villacís**, que lleva siendo **portavoz de Ciudadanos en el Ayuntamiento de Madrid desde mayo de 2015**, desarrolló su exposición acerca la situación actual de la ciudad de Madrid, explicando los problemas más destacados que tiene la ciudad en estos momentos y aprovechó para dar algunas pautas de su programa que redundaría en la mejora de la calidad de vida de los madrileños: "**Tenemos un plan para revitalizar Madrid**, para establecer una agenda con proyección internacional que atraiga inversiones y **oportunidades para los madrileños**".

Manuel Medina, Socio Fundador de Medina Cuadros, dio la bienvenida a los asistentes y agradeció de una manera muy especial la presencia de **Begoña Villacís**: "muchas gracias por acudir a este desayuno, donde tendremos la oportu-



unidad de escuchar tus propuestas para **Madrid, la ciudad donde vivimos**".

Raúl Rodríguez, Director de Relaciones Institucionales de Medina Cuadros, explicó brevemente el currículum de **Begoña Villacís** y le cedió la palabra a la conferenciante.

Begoña Villacís comentó la gestión de **Ahora Madrid** al frente del Ayuntamiento durante estos cuatro años y explicó las líneas más destacadas del programa de Ciudadanos:



"**Nuestro principal objetivo es proporcionar a los madrileños el protagonismo en su ciudad**".

Hace cuatro años llegamos a este Ayuntamiento de Madrid y desde el primer momento nos pusimos a estudiar y analizar.

Hemos comprobado cuáles son las principales deficiencias de esta ciudad, por tanto, queremos realizar una gestión eficiente enfocada a **mejorar la calidad de vida de los ciudada-**

nos de Madrid, administrando los recursos económicos, que entre todos aportamos, de forma rigurosa y honesta.

Vamos a cambiar la forma de hacer **política municipal**, aportando a este cambio la sensatez necesaria **para mejorar lo bueno de Madrid**".

Durante el espacio de tiempo que duró la conferencia-charla de **Begoña Villacís**, hubo espacio para algunas preguntas por parte de los asistentes.

Begoña Villacís se comprometió a facilitar un ejemplar de su programa para las **próximas elecciones de mayo de 2019** que está terminando de elaborar su partido donde el protagonismo recae en la mejora de la calidad de vida de los madrileños.

Los desayunos "Encuentros

para compartir" que comenzaron hace tres años, concretamente el 31 de marzo de 2016, se han **consolidado** como uno de los desayunos-encuentros de referencia en el sector, cuyo formato y objetivo esencial es reforzar las relaciones entre las empresas y crear un **ámbito profesional de conocimiento** y debate que facilite las oportunidades de desarrollo y crecimiento empresarial.

Aspectos más destacados de la nueva Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario



Esta **Ley** se aprobó en el **Congreso de los Diputados** y se publicó en el **Boletín Oficial de las Cortes Generales** el pasado 14 de febrero de 2019.

Tras varios años de retraso en trasponer la **Directiva Europea**, el Gobierno actual ha conseguido aprobar la nueva y tan esperada Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, con el apoyo de los principales grupos parlamentarios y con el voto en contra de PODEMOS, ERC Y BILDU.

La aprobación de esta **Ley**, que entrará en vigor **tres meses después de su publicación en el BOE**, es de enorme trascendencia no únicamente por su **contenido normativo** y por la **necesidad de regular la información** que debe ser suministrada al cliente previamente a la concesión de un **préstamo**, sino también por las vicisitudes que se dan hoy en día en la **práctica judicial**, donde con frecuencia nos encontramos con la **solicitud de nulidad** de numerosas **cláusulas existentes en los contratos de financiación**.

Sin más preámbulo, vamos a mencionar algunas de las **características** más relevantes de esta **Ley**:

- **Aplicación a todas las personas físicas:** Esta **Ley** será de aplicación a todas las personas físicas, ya sean **deudores, fiadores o garantes de préstamos hipotecarios** o garantizados con otro **derecho real** de garantía sobre inmuebles de uso residencial o para adquirir o mantener derechos sobre terrenos construidos o por construir.

- Se incluye la posibilidad de **dar en pago** el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la **totalidad de la deuda** derivada del mismo.

Ahora bien, en el articulado de la **Ley** no se recoge la obligatoriedad de las entidades prestamistas de aceptar la **dación en pago** -que era una de las cuestiones más demandadas por algunos sectores-, sino que para poder acogerse a ella, habrá que acudir al **Código de Buenas Prácticas Bancarias** al que están adheridas la mayoría de entidades bancarias y que se incorporó en el **Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos**.

- Los requisitos para poder acceder a la **dación en pago** conforme al **Código de Buenas Prácticas** mencionado, serían:

I.- **Deudores hipotecarios** que se encuentren en el llamado "umbral de

exclusión", sin ingresos suficientes, con cuotas hipotecarias superiores al 60% del nivel de ingresos y para los que la **reestructuración** de la deuda no haya sido o no sea viable.

II.- La **dación en pago** supondrá la cancelación total de la **deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales** del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

III.- **El deudor**, si así lo solicitara en el momento de pedir la **dación en pago**, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una **renta anual del 3 % del importe total de la deuda** en el momento de la **dación**.

IV.- En función de la colaboración que el cliente preste para la **formalización de la dación**, se puede negociar el reparto del **impuesto de plusvalía** generado por dicha dación.

V.- Si se ha iniciado un procedimiento de **ejecución hipotecaria** y se ha anunciado la **subasta**, la entidad no está obligada a admitir la **dación en pago**. Tampoco lo estará en el caso que la vivienda esté gravada con cargas posteriores. Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

- **Se exige una mayor publicidad en los contratos de préstamo/ crédito:** Se obliga así a advertir claramente si el tipo es variable, fijo, o mixto, así como presentar ejemplo gráfico de cómo afectaría la fluctuación del tipo de interés en el contrato firmado.

- Se prohíben las cláusulas limitativas de tipos de interés a la baja - **conocidas popularmente como cláusulas suelo**-, en los préstamos a interés variable.

- Obligación de informar de los **gastos y su distribución**:

Los gastos de **tasación** serán a cargo del prestatario y los de **gestoría** a cargo del prestamista.

Los **aranceles notariales** serán de cargo del prestamista, y el coste de las copias, de quien las solicite.

Los **gastos de inscripción de las garantías** en el Registro de la Propiedad corresponderán al **prestamista**.

El pago del impuesto de **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable.

A este respecto, recordar que el pasado **8 de noviembre de 2018** se aprobó un **Real Decreto-Ley** que obliga a los prestamistas a abonar el **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados** respecto de las hipotecas firmadas a partir del 12-N.

- **Se aminoran los importes a abonar al prestamista en los supuestos de reembolso o amortización anticipada del préstamo**, tanto en los préstamos a interés fijo como en los préstamos a intereses variables, y quedando de la siguiente forma:

En una **hipoteca variable**, la comisión máxima será:

0,25% durante los primeros tres años de vida del contrato.

0,15% durante los primeros cinco años del plazo del préstamo.

En una **hipoteca fija**, la compensación puede ser de:

2% durante los primeros 10 años.

1,5% durante el resto del plazo.

Vencimiento Anticipado: Una de las introducciones más significativas de la **Ley**, es la regulación legal del vencimiento anticipado en **contratos de préstamo o crédito**, que faculta al prestamista a practicarlo siempre que se den conjuntamente, los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el **pago de una parte del capital** del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las **cuotas vencidas** y no satisfechas equivalgan al menos:

Al **3%** de la **cuantía** del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo.

Al **7%** de la **cuantía** del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la **duración del préstamo**.

c) Que el prestamista haya requerido el **pago al prestatario** concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

Sin embargo, tal como establece el **mismo artículo 24 de la Ley**, "*no será de aplicación este artículo a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no*".

Por tanto y en conclusión, no parecen existir dudas acerca de la **posibilidad de los prestamistas** de dar por vencido anticipadamente el préstamo conforme al art. 24 de la presente **Ley** en vez de conforme a la cláusula de vencimiento anticipado que conste en escritura.

Andrés Bonet Porto
Abogado dpto. Bancario
Medina Cuadros en Granada

Análisis del marco regulatorio y claves para comprender el conflicto entre el sector del Taxi y los VTC



Para comprender las claves del conflicto entre los **Taxis y los VTC** (*Vehículos de Turismo con Conductor*), lo primero que debemos saber es que nos encontramos ante un sector regulado. En efecto, el **servicio de transporte urbano de pasajeros** es un sector regulado en nuestro país que persigue ofrecer un servicio público que garantice la protección del consumidor. Es precisamente en el marco regulatorio donde se encuentra el origen de un conflicto que afecta hoy día a operadores y usuarios.

En el año 2009, como consecuencia de la adaptación de nuestro ordenamiento jurídico a la normativa europea que perseguía eliminar trabas burocráticas del sector servicios, se aprobó la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, más conocida como **Ley Ómnibus**. Con la entrada en vigor de esta Ley, se suprimió la limitación de una **licencia de VTC** por cada treinta de taxis que operaban hasta ese momento.

De esta forma, **aflojó el número de licencias de VTC** y surgieron las primeras oleadas de protestas por parte del sector del taxi, que veía como la desregulación suponía una seria amenaza para su supervivencia, ya que numerosas empresas se lanzaron a la compra masiva de este tipo de licencias para operar a través de plataformas como *Uber* y *Cabify*.

En 2015, las protestas de los taxistas surtieron efecto con la **retirada de la Ley Ómnibus** y la aprobación del **Real Decreto 1057/2015**, que recuperó la limitación de una licencia de VTC por cada treinta de taxis y obligó a las empresas que se dedicaban a la actividad de arrendamiento con conductor a disponer de una flota mínima de siete vehículos. Sin embargo, la incidencia de estas medidas en la práctica fue limitada, ya que durante los casi seis años en los que la Ley Ómnibus estuvo en vigor se concedieron tantas licencias que resultaba imposible que se cumpliera de nuevo la **proporción 1/30**. Además, los continuos cambios legislativos provocaron numerosas reclamaciones judiciales ante los Tribunales que, en su mayoría fallaron y continúan fallando a favor de la **concesión de nuevas licencias de VTC**.

Ante la ineficacia de la anterior regulación, ambos operadores continuaron con sus respectivas reivindicaciones cosechando diferentes resultados. Por un lado, los taxistas consiguieron que el Gobierno aprobara el **Real Decreto Ley 3/2018, de 20 de abril**, que introduce en la Ley de Ordena-

ción de Transportes Terrestres de 1987 la limitación de una licencia de VTC por cada treinta de taxis. Por otro lado, la Sala III de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 04 de junio de 2018, estimó parcialmente el recurso interpuesto por la **Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC)**, junto a las plataformas *Uber* y *Unauto*, anulando el requisito impuesto por el Real Decreto 1057/2015 a las empresas de VTC para que dispusieran de al menos una flota de siete vehículos dedicados a esta actividad, ya que de lo contrario "se excluiría a los pequeños empresarios de su ejercicio sin razón de interés general o necesidad que lo justificase".

Tras el cambio de ejecutivo en nuestro país el pasado mes de junio de 2018, llegó la huelga de los taxistas en verano y se produjo uno de los acontecimientos más importantes en la historia de este conflicto. El Gobierno, a través del **Real Decreto Ley 13/2018 de 28 de septiembre**, acordó ceder sus competencias y habilitó a comunidades y ayuntamientos para que regulen las licencias de VTC.



La entrada en vigor de esta nueva regulación, es una de las peores noticias para los VTC. Pues aunque la norma prevé un periodo transitorio de cuatro años para su aplicación, en concepto de indemnización para que los **actuales titulares de licencias de VTC** amorticen la inversión que realizaron para su adquisición, aunque con el nuevo Decreto Ley, las comunidades y ayuntamientos pueden impulsar de forma inmediata cambios en las características de este servicio como por ejemplo: imponer sus horarios de trabajo, establecer un tiempo mínimo de **precontratación o limitar los recorridos mínimos y máximos de un VTC**. Es decir, que aunque ayuntamientos y comunidades no pueden suprimir las licencias de VTC u obligar a obtener una segunda licencia para operar en sus respectivos territorios hasta que transcurra el periodo mínimo de cuatro años, sí que pueden introducir cambios en la regulación de los VTC desde septiembre de 2018.

Un ejemplo lo encontramos en **ciudades como Madrid y Barcelona**, donde a raíz de la última huelga del sector del taxi en enero de este año, las respectivas comunidades y ayuntamientos han impulsado múltiples cambios en la regulación de los VTC. De este modo, el **Gobierno** aprobó el pasado 29 de enero un Decreto que obliga a **precontratar los VTC con una antelación mínima de 15 minutos y habilita legalmente al área metropolitana de Barcelona** y a los ayuntamientos catala-

nes a ampliar ese tiempo de reserva, si así lo desean. Además, este **Decreto** cataloga el incumplimiento como grave y prevé sanciones de hasta 1.400 euros para los conductores de VTC que se salten el periodo **mínimo de precontratación**. Por otro lado, el Ayuntamiento de Madrid no quiere quedarse atrás y ya ha anunciado que pretende impulsar una ordenanza municipal que acerque **la regulación del taxi a las de los VTC**. De esta forma, el consistorio quiere establecer una jornada máxima de 16 horas al día con dos días de descanso semanal, obligar a los VTC a llevar hojas de reclamaciones, limitar la circulación de los vehículos que viajen vacíos según la etiqueta ambiental de la DGT que les corresponda, y prohibir su estacionamiento en determinados puntos de la ciudad como el **aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas**, la estación de trenes de **Atocha o el intercambiador de autobuses de Méndez Álvaro**.

Todo lo anterior evidencia que nos encontramos ante un sector en continuo cambio y que con total seguridad operará sobre unas reglas muy diferentes en **octubre de 2022**, cuando finalice el **periodo transitorio de 4 años**. La tendencia actual nos lleva a pensar que tanto comunidades como ayuntamientos de toda España, introducirán cambios legislativos para regular las características de los **VTC durante estos 4 años** y, a partir de 2022, establecerán una segunda licencia para que se cumpla, esta vez sí de forma efectiva, la **proporción 1/30 entre licencias de VTC y taxi**. De lo contrario, a partir de octubre de 2022 las licencias actuales de VTC solo permitirán operar en trayectos interurbanos por lo que no se podrán realizar carreras que comiencen y terminen dentro de una misma ciudad, lo que en la práctica eliminaría gran parte del **negocio de las VTC que en la actualidad mueven a la mayoría de sus clientes en viajes urbanos**.



Cabría preguntarse si la postura del **consumidor final ha sido tenida en cuenta** y si todas estas medidas buscan realmente mejorar la calidad del servicio y el interés general, ya que de lo contrario la regulación no estaría justificada y únicamente perseguiría mantener vivo un sector **eliminando cualquier atisbo de competencia en el mismo**.

Borja Cullell Pastor
Abogado dpto. Mercantil
Medina Cuadros en Madrid



Avance en la protección de los huérfanos de violencia de género



Según cifras de la **Delegación de Gobierno contra la Violencia de Género**, **29** menores de edad quedaron huérfanos por esta causa en el año **2016**, **26** en el año **2017**, **39** en el año **2018** y solo en lo que va de año, **8** menores están en la misma situación.

Por fin, el pasado día **21 de febrero** concluyó la tramitación parlamentaria de la **Ley de mejora de la situación de orfandad de las hijas e hijos víctimas de violencia contra la mujer**, una vez que se votaron y aprobaron por el **Pleno del Congreso de los Diputados** algunas de las enmiendas que se incorporaron durante su tramitación en el Senado.

Esta **Ley** supone una modificación de algunos artículos de la **Ley General de la Seguridad Social 8/2015 de 30 de Octubre**, que suponen un avance para la protección de estos **niños y niñas y de estas familias**.

Como aspectos más esenciales de esta nueva **Ley** podemos señalar una modificación del **artículo 216 de la LGSS** que introduce un nuevo apartado el 3). En él se recoge que tendrán **derecho a la prestación por orfandad**, los hijos e hijas de fallecidos como consecuencia de la **violencia contra la mujer**, siempre que se encuentren en circunstancias equiparables a la orfandad absoluta, en los términos establecidos reglamentariamente

y no reúnan **los requisitos para causar pensión de orfandad**. No podemos olvidar que las **mujeres víctimas de la violencia de género tienen un perfil de aislamiento social y laboral** que motiva, que en muchos casos, se encuentren fuera del sistema general de cotización, ya que dependen económicamente de sus agresores. En principio, podrán solicitar esta **prestación los hijos e hijas de víctimas de la violencia de género**, siempre que en momento de la muerte sean **menores de 21 años** o estén incapacitados para el trabajo y que la víctima se encontrara en situación de alta o situación asimilada al alta o fuera pensionista. Pero también tendrán derecho a una prestación por orfandad, como se ha indicado anteriormente, los que **no reúnan los requisitos para causar pensión de orfandad pero se hallen en "situaciones equiparables"**.

En cuanto al importe de la pensión de orfandad será del **70% de la base reguladora**, siempre y cuando los rendimientos de la unidad familiar de convivencia, incluidas las personas huérfanas, divididas entre el número de miembros que lo **componen no superen el 75% del SMI** vigente en cada momento (excluidas las pagas extraordinarias).

En el caso de que exista más de un **beneficiario su cuantía ascenderá al 118%** de la base reguladora y nunca inferior al mínimo equivalente a la pensión de viudedad con cargas familiares.

En el caso de las prestaciones por **orfandad**, su importe se calculará aplicando el porcentaje correspondiente a la base mínima de cotización ente todas las existentes en el momento del hecho causante. Esto hace las ayudas pasen de los **140€ actuales a unos 600€**.

En todo caso, la **pensión o prestación de orfandad** se abonará a la persona que tenga a su cargo los **beneficiarios y serán compatibles con el reconocimiento de otra pensión de orfandad en cualquier**

régimen de la seguridad social.

Una medida también muy aplaudida por los diversos colectivos es la **retroactividad de los efectos** de los incrementos de las pensiones y prestaciones recogidas en la **Ley** a la fecha de su reconocimiento desde el año 2004, año en el que se aprobó la ley Integral de Violencia de Género.

A la hora de la **tramitación de la presente Ley**, algunos partidos políticos en la oposición han **"criticado"** que no se haya incluido a otros huérfanos absolutos, por cualquier otra circunstancia, en estas ayudas y pensiones; como por ejemplo los **huérfanos víctimas de accidentes de tráfico**. Si bien, la Ley recoge en la **Disposición Adicional Segunda** que el Gobierno en el plazo de **tres meses** desde la entrada en vigor de la misma realizará un estudio con la **finalidad de analizar y abordar** de manera adecuada otros supuestos de orfandad absoluta que pudieran no encontrarse suficientemente protegidos. Este estudio incluirá una propuesta económica en idénticas condiciones a la **recogida en la Ley**.

En cualquier caso, no cabe duda de la **importancia del paso dado en la protección a las víctimas indirectas** de la violencia de género, que si bien ha pasado por un proceso muy largo, ha desembocado en una **cobertura legal a niños y niñas que en muchos caso se encontraban en situación de desamparo**. **De todas las frases que se han pronunciado a raíz de la aprobación de esta Ley**, e independientemente del color de su procedencia, creo que la que mejor resume el sentimiento producido por su aprobación es **"hemos asistido a la aprobación de una Ley que es importante, necesaria, urgente y por su afán reparador, muy justa"**.

Isabel del Pino Ochando
Abogada dpto. Civil
Medina Cuadros en 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