

Medina Cuadros Procuradores, primera Firma española que obtiene la Certificación UNE-ISO 27001 en el sector de la Procura

SUMARIO

- Medina Cuadros Procuradores, primera Firma que obtiene la Certificación UNE-ISO 27001 en el sector de la Procura.
- Obligaciones legales de arrendador y arrendatario.
- La responsabilidad civil profesional de los Notarios.
- Huawei: ¿un caso de force majeure o hardship?
- Medina Cuadros, más cerca.



Elena Medina Cuadros, Socia de Medina Cuadros Procuradores, junto a **Juan Manuel García**, Director General del Área, recibieron de manos de Antonio Martín Frutos, Director General de International Global Certification (IGC), el Certificado Oficial **UNE-ISO 27001:2014** para el Sistema de Gestión de la Seguridad de los procesos para la prestación de Servicios de Procuradores a nivel nacional.

Medina Cuadros Procuradores se convierte así en la primera Firma española de "servicios de procura" en conseguir esta importante Certificación para los Sistemas de Gestión de Seguridad de la Información que le avala como pionera en la implantación de **protección y prevención de la Privacidad y la Seguridad de Datos** (ciberseguridad). Un proceso que se ha materializado con la transformación digital y tecnológica de esta área de negocio de **Medina Cuadros** y que estará vigente por un periodo de tres años, hasta mayo de 2022.

El camino recorrido para llegar a este nivel de **seguridad y privacidad**, requerido por clientes y proveedores, supone

un gran compromiso por parte de la **Dirección de la empresa y de todos los trabajadores** que se verán sometidos a auditorías constantes de seguimiento para verificar el buen funcionamiento de todo el sistema.



Elena Medina Cuadros, que ha liderado el proyecto desde el primer momento, califica esta Certificación como "**un salto de calidad y mejora importante** para la evolución del despacho, síntoma inequívoco de nuestro liderazgo en el sector de la Procura, tomando las decisiones necesarias **para dar soluciones adecuadas a lo que demanda el mercado** en estos momentos".

"Quiero resaltar, además, el **gran esfuerzo llevado a cabo por parte de la Dirección del Grupo Medina Cuadros** y el área de Procuradores y agradecerles su implicación y su rápida adaptación, que ha culminado con la obtención de esta **Certificación**

de Seguridad ISO 27001".

Medina Cuadros Procuradores ha establecido un plan de trabajo para reforzar los objetivos estratégicos, contando con la **implicación de toda el área en la organización de talleres de gestión** de riesgos, análisis de contextos y seguridad de la información, **ciberseguridad y privacidad**.

La Norma **27001** asegura la información y los activos de esta área de una manera apropiada, facilita el uso de las prácticas adecuadas en el tratamiento de los datos y expedientes para suministrar la seguridad que hoy demandan los clientes, tribunales, administraciones, proveedores y el personal de la empresa. **Los procedimientos son confidenciales**, es decir, reservados y secretos en todas sus fases, íntegros y a la vez disponibles para los clientes.

La **Certificación 27001** es producto del esfuerzo del **Grupo Medina Cuadros, involucrando a todos los trabajadores** desde el principio en el proyecto como un factor de éxito fundamental, adaptándose a los nuevos **sistemas de información con redes de comunicación y equipos**, para preservar los activos de la empresa y la confidencialidad de los datos de los clientes.



Obligaciones legales de arrendador y arrendatario



A la hora de analizar las distintas obligaciones que se derivan de un contrato de arrendamiento para arrendador y arrendatario debe comenzarse por diferenciar si estamos ante el **régimen jurídico de un arrendamiento** de

vivienda o si se trata de un arrendamiento destinado a uso distinto (categoría esta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los de local de negocio y los asimilados a estos).

Esta distinción resulta esencial ya que de la misma **se derivan determinadas medidas de protección para el arrendatario** solo en los supuestos en los que la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de la vivienda del arrendatario y de su familia (art. 6 LAU).

Por el contrario, en la regulación de los **arrendamientos para uso distinto al de vivienda**, la ley opta por dejar a la autonomía de la voluntad de las partes todos los elementos del contrato y solo en su defecto, se regirá por lo establecido en el Título III de la Ley y supletoriamente por el régimen del Código Civil (art. 4.3 LAU).

Sin perjuicio de la autonomía de la voluntad apuntada en los arrendamientos para uso distinto de vivienda existen dos excepciones contempladas en el **Título IV de la LAU. La primera, referida a la obligatoriedad de exigir y prestar fianza** (de dos mensualidades de renta), a la celebración del contrato (art. 36 LAU), y la **segunda relativa a la indisponibilidad de la facultad de arrendador y arrendatario de comperselesse mutuamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento** (art. 37 LAU).

El art. 6 LAU se refiere a la naturaleza de las normas generales de los arrendamientos de vivienda de la siguiente manera:

"Son nulas, y se tendrán por no puestas, las **estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título**, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo **autorice**."

Por tanto, los derechos reconocidos al **arrendatario en las normas imperativas de la LAU** son

irrenunciables. De tal manera que cualquier **estipulación en contrario prevista** en un contrato de arrendamiento sería nula de pleno derecho.

Las **obligaciones** más importantes del arrendador de vivienda serían:

1.- Respetar la **duración mínima del arrendamiento** (art. 9 LAU). Si bien la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, la **LAU obliga al arrendador a respetar un plazo de duración mínimo que será de 5 años** (arrendador persona física), **o 7 años** (si el arrendador es persona jurídica), salvo que exista incumplimiento del arrendatario o concurra la situación de necesidad de la vivienda para el arrendador o sus **familiares en primer grado o por adopción** para el cónyuge en los casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

2.- Conservación de la **vivienda en condiciones de habitabilidad** para servir al uso convenido (art. 21 LAU), siempre y cuando el posible deterioro no sea por culpa del arrendatario o se trate de pequeñas reparaciones que serán de cuenta del inquilino.

3. **Depósito y devolución de la fianza legal** (art. 16.4 LAU). Cada comunidad autónoma ha regulado el depósito de la fianza del alquiler estableciendo el régimen de sanciones en caso de incumplimiento.

Finalizado el arrendamiento, **si el inquilino ha cumplido con sus obligaciones** y no existen desperfectos en la vivienda ni cantidades adeudadas, el arrendador tiene la obligación de **devolver la fianza en el plazo voluntario de un mes**. Si se incumple dicho plazo por el arrendador deberá abonar intereses moratorios en la tasa del interés legal de manera automática.

4.- **El arrendador está obligado a entregar recibos del pago** salvo que dichos pagos se efectúen por medios que acrediten el cumplimiento (art. 17.4 LAU).

5.- **Permitir obras de adecuación** a arrendatarios con discapacidad (art. 24 LAU).

El **arrendador está obligado a permitir que el inquilino** realice en el interior de la vivienda aquellas obras necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada con motivo de una discapacidad o por edad superior a setenta años.

Las **obligaciones** más importantes del arrendatario de vivienda serían:

1.- Pago de la renta (art. 17 LAU).

Se consagra la libertad de las partes en cuanto a la **fijación del importe**, el plazo, el lugar y el procedimiento de pago.

Sea alta o baja la renta pactada tendrá carácter de **obligación que se deberá respetar** por arrendatario y arrendador.

2.- Realizar el **pago de una fianza al comienzo** de la relación de alquiler (art. 36 LAU). El importe de la misma será una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas (dos en el arrendamiento para uso distinto de vivienda).

La entrega de la fianza no permite al arrendatario dar por cobradas mensualidades por compensación o a cuenta de dicha fianza. **SAP Barcelona de 7 de octubre de 2015 (EDJ 2015/213996):**

"De lo expuesto se infiere, pues, que el arrendatario no puede compensar **unilateralmente las rentas debidas con la fianza**, sino que debe pagar las rentas dentro del plazo establecido en el contrato y solo **al final del arriendo y siempre que el arrendatario** haya restituido la posesión del inmueble puede reclamar la restitución del depósito y la fianza en el **saldo** que corresponda".

3.- **Restituir la vivienda** (o el local), al arrendador en las mismas condiciones que lo recibió (art. 1.561 Código Civil).

4.- El arrendatario no podrá ceder el contrato, ni subarrendar sin el consentimiento escrito del arrendador (art. 8 LAU).

5.- El **inquilino está obligado a soportar** la realización por el arrendador de obras de conservación cuya ejecución no pueda aplazarse hasta la terminación del arrendamiento (art. 20.2 LAU).

6.- **Poner en conocimiento del arrendador** la necesidad de realizar las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda (art. 20.3 LAU).

Dicha comunicación debe realizarse en el **plazo más breve siendo responsable**, si no lo hace, de los daños y perjuicios ocasionados.

7.- No puede realizar en la vivienda **actividades molestas**, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (art. 27.1 e) LAU).

Jaime Docio Villaverde
Abogado Derecho Inmobiliario
Medina Cuadros

La responsabilidad civil profesional de los Notarios

elEconomista.es



Desde los inicios de mi carrera profesional, siempre por motivos laborales, he estado en contacto con el "mundo notarial", y a raíz de este artículo me ha venido a la mente una frase que escuchaba con relativa frecuencia en este ámbito:

"Un papel se arregla con otro papel".

Ante esta afirmación, cualquiera podría pensar que los **Notarios** son personalidades exentas de cualquier tipo de responsabilidad y que amparándose en su puesto de trabajo, **relevancia y responsabilidad, son intocables.**

Pero no es así, ya que en determinados supuestos, se les podrá reclamar por las **responsabilidades profesionales** en las que hayan incurrido en el ejercicio de su función.

Sobre la calificación de la naturaleza de la **responsabilidad civil del Notario**, la jurisprudencia ha declarado que frente a los otorgantes que han solicitado su intervención, esa **responsabilidad es contractual, y se encuadra, como ha sido tradicional para calificar** la relación entre el profesional ideal y su cliente como contrato de arrendamiento de servicios.

Por el contrario, **si los perjudicados son terceros que no han encomendado al Notario su intervención**, su responsabilidad sería de carácter extracontractual (Sentencias de fechas 6 de mayo de 1994, 5 de febrero de 2000, 15 de noviembre de 2002 y 9 de marzo de 2012).

La cuestión de la **responsabilidad contractual derivada del incumplimiento viene recogida en nuestro Código** en los artículos 1101 y siguientes:

"Quedan sujetos a **indemnización de los daños y perjuicios causados** los que en cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquella".

Esta **responsabilidad profesional del Notario a la que hacemos referencia**, la hemos demostrado en un importante caso que ha sido **encomendado a este despacho** por uno de nuestros mejores clientes, y en el que la **Audiencia Provin-**

cial de Granada, ha dictado una **Sentencia** favorable a nuestros intereses, condenando al **Notario** al pago de **150.000,00 euros**, y que revoca la dictada en Primera Instancia, que eximía al Notario de cualquier responsabilidad.

En dicho supuesto y a grandes rasgos, defendíamos que el **Notario había tenido una actuación descuidada** por no haber identificado correctamente a todos los intervinientes en el acto de la firma y no haber condicionado la validez de la escritura a la **comparecencia efectiva de un tercero hipotecante** que en el momento, no pudo acudir.

Esta **actuación descuidada**, tuvo como consecuencia la ineficacia y nulidad de la escritura firmada, por lo que nos vimos obligados a **interponer la correspondiente demanda de responsabilidad profesional**, al amparo de, entre otros, el art. 146 del Reglamento Notarial, que establece:

"El **Notario** responderá civilmente de los daños y **perjuicios ocasionados con su actuación** cuando sean debidos a dolo, culpa o ignorancia inexcusable".

"Si **pudieren repararse, en todo o en parte, autorizando** una nueva escritura el Notario lo hará a su costa, y no vendrá este obligado a indemnizar sino los demás daños y perjuicios ocasionados".

La acción de **resarcimiento por culpa, requiere para que prospere** y según reiterada jurisprudencia, que exista una relación jurídica entre las partes y que esta relación se haya incumplido total o parcialmente en alguna de sus obligaciones.

El siguiente argumento de la demanda, fue demostrar que existió una evidente relación de causalidad entre la actuación del Notario y el daño causado conforme al art. 1902 del **Código Civil que establece, que por acción u omisión** causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.

En este caso, la relación de **causalidad es evidente al haberse declarado** la nulidad de la escritura en un procedimiento judicial anterior, convirtiendo en ineficaz lo firmado en aquella.

La Sentencia de referencia, acoge nuestros argumentos, **y considera que la actuación del Notario no se desarrolló** dentro de los parámetros razonables de la diligencia exigible, teniendo en cuenta el especial grado de diligencia que se impone a los mismos en el ejercicio de sus funciones.

Diligencia que se establece en la Resolución de la **Dirección General de los Registros y del Notariado** de 26 de octubre de 1995, y en la que el Notario, tiene el deber de **"asesorar debidamente a los otorgantes informándoles** de forma exhaustiva sobre las circunstancias

y los **efectos del documento** otorgado por los mismos, con una actuación profesional cuya **imparcialidad, legalmente exigida, implica** una asistencia especial al otorgante necesitado de ella (arts. 1.2 y 147 del Reglamento Notarial)".

Y en esta **Sentencia** se le responsabiliza de no haber cumplido con las funciones establecidas en el art. 1 del **Reglamento Notarial** en cuanto al ejercicio de la fe pública, que le obliga a plasmar en el **documento público, de forma auténtica** y conforme a las declaraciones de las partes, dotándoles de fuerza probatoria.

Una vez transcurrido un **importante plazo desde la irregularidad cometida**, el Notario subsanó la escritura de forma unilateral, pero al contrario de la opinión del **Fedatario**, considerábamos que esta subsanación no se encuadraba dentro del art. 153 del Reglamento Notarial.

Puesto que no se trata de **una cuestión formal sino de fondo**, de falta de diligencia, de **falta de comprobación**, de contrariar lo afirmado anteriormente en escritura pública.

En todo caso conforme al **art. 153 párrafo 4º del Reglamento Notarial**, requiera de la comparecencia de mi mandante y del resto de intervinientes, lo que no se produjo.

Así que, además de **haber finalizado con una Sentencia favorable** a nuestros intereses, también comprobamos que, al contrario de lo que indicábamos al comienzo de este artículo y que nos parecía una verdad irrefutable y a la que resignarnos:

"No todo se arregla con otro papel".



Este artículo está basado en una **Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada**, en la que se condena al Notario al pago de **150.000,00 €**.

El origen del asunto fue la firma de una hipoteca en la que **no compareció el hipotecante no deudor al acto**, con conocimiento tanto por parte del **Notario** como del representante de la entidad, comprometiéndose a ratificar la escritura posteriormente.

Andrés Bonet Porto
Abogado Responsable
Medina Cuadros en Granada



Huawei: ¿un caso de force majeure o hardship?



El creciente **enfrentamiento comercial** que estos días está copando las portadas de los diarios económicos de todo el mundo es una muestra de la guerra sin cuartel que la Administración de **Trump** ha iniciado contra el gigante asiático al que temía **Napoleón**, y cuya primera víctima de relumbrón podría ser **Huawei**, el mayor proveedor mundial en tecnología de **redes de comunicaciones 5G** y segundo mayor fabricante de equipamiento de telefonía móvil mundial (con una cuota del 17%, muy cerca ya del líder, Samsung, con un 21%).

Por un lado, el veto del **Congreso a la entrada de la tecnología 5G de Huawei** en los EE.UU. por el posible riesgo contra la Seguridad Nacional y por otro lado la restricción a las exportaciones de empresas norteamericanas de **know-how** y propiedad industrial a empresas chinas tecnológicas (entre ellas, Hikvision y Dahua) incluidas en la "US Entity List".

Esta última medida anunciada para su aplicación inmediata que provocó un tsunami en la cotización de las bolsas de todo el mundo, ha sido suavizada por el **presidente Trump**, dando una moratoria de 3 meses para su entrada en vigor, lo que permitirá seguir usando la tecnología en aparatos móviles y en las redes de zonas rurales de los EE.UU.

Por lo tanto, **las compañías** que quieran vender esa tecnología deberán obtener del gobierno americano una licencia o

autorización previa, pero nadie duda que estará condicionada por el devenir de las **relaciones sinoamericanas**.

El propio presidente **Trump ya dejó claro que Huawei** será parte del paquete de la negociación de libre comercio con China, por lo que en la próxima cumbre del G20 en Japón será una buena oportunidad para ver si el **presidente de China, Xi Jinping**, está o no por la labor de llegar a una **entente cordiale** o nos lleva a una nueva época de ostracismo comercial internacional.

Toda decisión política de ese calado tiene su traslación en los negocios y en función de nuestra posición, un buen contrato nos permitirá salir de esa relación de la manera menos traumática posible. **Dos posibilidades son la excepción de la existencia de causa de fuerza mayor o el hardship.**

En los contratos internacionales es normal que se incluyan dentro de las famosas cláusulas **boilerplate, la relativa a la de causa de fuerza mayor y la hardship.**

Dado que la contraparte de Huawei, ya sea Google, ya sea cualquier otro suministrador de tecnología americano se considerará sometido a esta normativa **ex novo** que restringirá el ámbito de los acuerdos adoptados con la compañía china, volviéndolos imposibles de cumplir, podemos concluir que estaremos enfrentándonos a un caso de fuerza mayor, entendido este concepto como **"un hecho ajeno al obligado, previsto o imprevisible, pero inevitable o irresistible, que lo imposibilita para cumplir la obligación de que se trate."**

Gracias a esta excepción, la contraparte podrá liberarse de manera temporal, en tanto en cuanto persista ese veto, del cumplimiento de **sus obligaciones. Durante el evento de fuerza mayor** se suspenderá el cumplimiento de las obligaciones afectadas. De ahí la reacción natural que han adoptado las operadoras de desligarse del

vínculo **contractual frente a la china, para no continuar** suministrando la tecnología, sin que ello pueda suponer una reclamación por la parte, in bonis de daños y perjuicios.

De tal suerte, que la empresa británica **ARM**, que es la dueña de la arquitectura de procesadores que ha desarrollado para sí **misma Huawei**, pone en riesgo toda su estrategia de autarquía futura para móviles, y ha decidido cesar en el suministro ya que parte de su tecnología tiene origen norteamericano.

Ahora bien, el resto de empresas que no tengan esa vinculación con los EE.UU., a priori, no tendrían una excusa de causa de fuerza mayor, puesto que no hay nada que les impida seguir anudadas a sus obligaciones contractuales. Solo cabría argumentar una situación de **hardship**, en la que no fuera de imposible cumplimiento, sino simplemente más gravosa para la parte afectada.

Pero el fundamento más importante para que la **Corte determinara que no era un evento de hardship** fue el hecho de que el contrato no había sufrido alteración económica alguna y, además, que las partes tenían toda la capacidad para el cumplimiento de sus obligaciones. En estos supuestos, deberá haberse previsto poder renegociar las condiciones de suministro, y en su caso, permitir la salida del acuerdo, sin sufrir **penalizaciones o reclamaciones de la contraparte.**

El filósofo chino Lao-Tse, escribió en su libro clásico **"Dào dé Jīng"**, que el hombre sabio deje que cada cosa siga su curso natural; no buscando los extremos. Esperemos que los políticos actúen como sabios y se encuentren en un punto medio, el cual, según **Aristóteles**, es donde reside la virtud.

Luis Sánchez Pérez
Director dpto. de Derecho Mercantil
Medina Cuadros Granada

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