

COMUNIDAD VALENCIANA

Valmesa logra cerrar su refinanciación gracias al juez

NUEVA VÍA/ Un juzgado homologa el acuerdo que la mayor tasadora regional alcanzó con cinco bancos y lo impone a los otros cuatro que no lo aceptaban.

A.C.A. Valencia

Los procesos de refinanciación se han convertido en los últimos años en un auténtico vía crucis para muchas empresas valencianas. A las dificultades tradicionales en estos procesos, y más si la deuda era con un grupo numeroso de entidades, la crisis añadió la tormenta financiera que provocó que en los bancos y cajas muchas veces no hubiese ni siquiera interlocutores.

La tasadora Valmesa, la séptima de España y la primera de la Comunidad Valenciana, acaba de conseguir cerrar su refinanciación gracias a una de las vías que abrió la reforma de la Ley Concursal: la homologación judicial. El parón del mercado de la vivienda provocó una fuerte caída en los ingresos de la empresa con sede en Benidorm, que pasó de facturar 27,5 millones de euros en 2007 a 8,9 millones en 2013.

Para hacer frente a esa situación, la tasadora puso en marcha un plan de reestructuración y viabilidad, que además de reducir su estructura incluía refinanciar su deuda con nueve entidades financieras por algo más de siete millones de euros.

Valmesa consiguió en agosto de 2013 un acuerdo con cinco entidades: Sabadell,



La sede de Valmesa en Benidorm.

La deuda de la firma era de 7 millones de euros y había pactado con el 85% de los acreedores

Bankinter, Popular, BBVA y Cajas Rurales Unidas. Entre ellas sumaban el 85,57% de la deuda financiera, con seis millones de euros. Sin embargo, los otros cuatro bancos –Catalunya Banc, Banca March, Barclays y Banesto– no acababan de apoyar la operación,

básica para garantizar la continuidad de la compañía.

Fue así como Valmesa, asesorada por Treo Consultores y con la representación del despacho Ruiz de Apodaca Abogados optó por solicitar la homologación judicial en el juzgado mercantil número 2 de Alicante en mayo de 2014. Una fórmula pionera que se incorporó en la Reforma Concursal de 2009 para desbloquear la refinanciación de empresas que llegaban a un acuerdo con la mayoría de acreedores, pero que al no

Catalunya Caixa, March, Barclays y Banesto eran las “entidades disidentes”

conseguir el respaldo total se veían abocados al concurso. La norma permite al juez extender las condiciones pactadas cuando el acuerdo inicial incluye el 75% de su deuda financiera.

En un auto del pasado 15 de diciembre el juez acordó “la homologación del acuerdo de refinanciación”, al que da “naturaleza de transacción judicial” y aprueba “la extensión a los acreedores financieros disidentes”. De esta forma, a la deuda de esos cuatro bancos se aplicará las condiciones pactadas con el resto, básicamente alargar el pago hasta 2028 –en algunos casos es menor–. También se contempla dos años de carencia, que finalizan en agosto de 2015.

Al margen de la refinanciación, Valmesa ha pasado de cerca de 250 a 93 empleados y ha reducido sus delegaciones en toda España de 35 a 23, con la venta de buena parte de sus oficinas. En 2014 incrementó por primera vez desde la crisis sus ventas, hasta 9,28 millones, y volvió a beneficios.

La región tendrá 191.000 metros más de centros comerciales en dos años

J.B. Valencia

La recuperación e la confianza de los consumidores anima la generación de nuevos espacios comerciales. Para los dos próximos años, ya está prevista la generación de 191.000 metros cuadrados nuevos en grandes recintos de compras, según se refleja en el informe anual de la Asociación española de centros Comerciales (AECC).

La concentración más importante se encuentra en los alrededores de la tienda de Ikea que se abrió el año pasado. El centro Alfafar Parc, que pertenece a la agrupación de

interés urbanístico de la zona, aglutina 95.000 metros cuadrados. Le sigue el centro comercial Cruce de Caminos, situado en Sagunto, promovido por el grupo Lar, que tiene una inversión prevista de noventa millones de euros.

La misma localidad tiene en ciernes la apertura de

L’Epicentre, un recinto de 16.500 metros cuadrados, donde se instalarán Carrefour, Aldi y Lidl, entre otras grandes firmas. También la localidad de Caixaixent contará con Sector Nord, que incluye un Deacathlon.

A éstos se suma una ampliación de 15.000 metros

prevista en el centro comercial Gran Turia, en Xirivella.

Actualmente, la Comunidad Valenciana cuenta con 59 centros comerciales, que albergan a 3.600 comercios y suman una superficie de ventas de 1,83 millones de metros cuadrados.

La región cuenta con el once por ciento de los centros de España, y casi el doce por ciento de la superficie. La densidad comercial es notablemente superior a la media, con 367 metros cuadrados por cada mil habitantes, frente a una media de 330 metros en el conjunto de España.

Proyectos relevantes

● El mayor recinto previsto es el de Alfafar Parc, con 95.000 metros cuadrados que están alrededor de la nueva tienda de Ikea.

● El segundo en importancia es el centro Cruce de Caminos, en Sagunto, en el que se invertirán unos 90 millones de euros.

CONSEJOS DEL JURISTA

Beatriz Gómez-Trenor

Empresas en concurso y Seguridad Social

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha establecido que el cesionario que adquiere la empresa en concurso no está obligado a asumir las cargas y deudas que el cedente tenga con la Seguridad Social. Sin embargo, la reciente reforma de la Ley Concursal parece haber adoptado otra postura.

El Auto de 28 de enero de 2015 del TJUE analiza la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil nº3 de Barcelona en relación a si debe considerarse única-mente la transmisión de las obligaciones vinculadas a los contratos y relaciones laborales que tenga el cedente en concurso, o si esta garantía de transmisión debe extenderse también a las deudas con la Seguridad Social.

Para estudiar esta cuestión debe tenerse en cuenta como base legal el Estatuto de los Trabajadores, la Directiva 2001/23 y la nueva redacción de la Ley Concursal Española.

Por un lado, el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores, establece la necesidad de subrogarse el cesionario en todos los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social, incluyendo, por tanto, cuantas obligaciones en materia de protección social hubiere adquirido el cedente.

Por otro lado, la Directiva 2001/23 establece que los derechos y obligaciones del cedente derivados de un contrato de trabajo o de una relación laboral vigente en el momento en que se produce la transmisión, deben transferirse al cesionario. Esta transmisión comprende la totalidad de los derechos de los trabajadores, formando parte integrante de esas cargas no sólo los salarios, sino también las cotizaciones a la seguridad social correspondientes al cedente.

Sin embargo, el TJUE prevé la posibilidad de acogerse a la excepción contenida en el artículo 5 de la Directiva 2001/23. Este precepto establece que la subrogación en los derechos y obligaciones resultantes del contrato de trabajo, incluidas las deudas con la Seguridad Social, no podrá aplicarse cuando el cedente sea objeto de un procedimiento de insolvencia.

Por último, la nueva redacción dada en septiembre de 2014 del artículo 149 de la Ley Concursal, considera que existe sucesión de empresa cuando se enajena una entidad económica que mantenga su identidad, comprendiendo expresamente en esta transmisión las deudas resultantes tanto del contrato de trabajo como de Seguridad Social.

¿Qué solución da el TJUE? Debe tenerse en cuenta que esta cuestión prejudicial se estudia en virtud de la antigua Ley Concursal, que no hacía referencia expresa a la transmisión de las deudas de la Seguridad Social.

El matiz está en que el TJUE añade que la aplicación de la excepción contenida en la Directiva no se opone a lo que la legislación estatal del Estado miembro en cuestión disponga: “si bien nada impide que dicho Estado miembro prevea que tales cargas deban ser soportadas por el cesionario aún en caso de insolvencia del cedente”.

Puesto que la nueva redacción de la Ley Concursal española prevé clara y expresamente que la sucesión de una entidad económica incluye la transmisión de las deudas con la Seguridad Social, en virtud de ese matiz que declara el TJUE, lo que sería de aplicación en España es la transmisión de las deudas con la Seguridad Social del concursado al cesionario.

Por tanto, a la luz del Auto resuelto por el TJUE, parece que queda despejada la duda de la transmisión de las deudas con la Seguridad Social, siendo el Auto complementario y no contradictorio a la Ley Concursal Española. No obstante, deberemos esperar a las próximas resoluciones judiciales para ver cómo se aplica esta norma en la práctica.

Abogada del área de Derecho Laboral de Broseta