

IBERIAN LAWYER

Julio/Agosto 2008

Impacto global

La disminución afecta las oportunidades internacionales

Sumario

El calentamiento del sector energético

Escuchar a los clientes

Negocios listos para abrir puertas

Conversaciones Jazztel

Cambiar la estrategia de la comunicación

ANÁLISIS: América Latina – bailando a ritmo nuevo

Noticias

Martinsa-Fadesa – la primera empresa catalogada como insolvente

La reestructuración del sector inmobiliario continúa

La crisis profunda del sector inmobiliario español ha reclamado su primera empresa registrada. El núcleo de La Coruña, Martinsa-Fadesa, se ha presentado como insolvente en un tribunal comercial local teniendo una deuda de 5,2 billones de euros. A través de este mecanismo, la empresa espera reestructurar sus actividades y empezar a vender sus activos.

La enorme deuda de Martinsa-Fadesa proviene de la adquisición de 5,7 billones de euros del año 2006 del rival registrado Fadesa por la sociedad matriz Martinsa. El aumento de problemas de liquidez obligó a Martinsa-Fadesa negociar con el Instituto Oficial de Crédito del Gobierno para solicitar un crédito hipotecario a corto plazo de 150 millones de euros.

Este intento fracasó, obligando a Martinsa-Fadesa buscar insolvencia voluntaria para proteger su posición. Martinsa-Fadesa está asesorada por Gómez-Acebo y Pombo mientras que el abogado de la empresa asesora a Caja Madrid, Bancaja y Banco Popular que tienen la mayor parte de la deuda, “aún tienen que decidir si necesitan consejos legales de un experto”, dicen abogados cercanos al asunto.

Los archivos de Martinsa-Fadesa siguen el intento de los acreedores para obligar a otra empresa registrada como propiedad, Aisa, caer en los procedimientos de la insolvencia. Los acreedores quedados sin sueldo, representados por la compañía de seguro Asefa y asesorados por la empresa madrileña Quecedo Abogados, han presentado una segunda petición para que se establezca los procedimientos de insolvencia obligatoria. Aisa, asesorada por **Pintó Ruiz & Del Valle**, según se informa debe 143 millones de euros con la mayoría de sus activos en el terreno rústico lo que es difícil de valorar, y mucho menos de vender.

Otras empresas del sector siguen con su lucha para sobrevivir. La empresa inmobiliaria Colonial está en una situación “afligida” teniendo una deuda de 9,1 billones de euros, lo que incluye un préstamo de sindicato de 6,4 billones de euros. Los abogados opinan que su mayor esperanza está en vender el 84 % que posee en la sucursal francesa SFL, o su 15 % invertido en FCC, la empresa de construcción y servicios, y encontrar un socio para su sección del centro comercial Riofisa. No obstante, con tantas participaciones de acciones en el mismo sector podría resultar difícil establecer una valoración exacta. Freshfields asesora a Colonial y Clifford Chance a los bancos que están detrás del préstamo de sindicato.

Mientras tanto, empresas no registradas continúan presentando una demanda de insolvencia. La empresa inmobiliaria Urazaca del País Vasco presentó su petición de insolvencia en Bilbao después de haber fracasado en encontrar financiación para su deuda de 135 millones de euros. La empresa constructora gallega Seixo presentó una demanda de insolvencia en Pontevedra debiendo 35 millones de euros a los acreedores. Habitat, otra empresa no registrada luchando para refinanciar su deuda, después de la adquisición del último año de la división de los bienes de Ferrovial, ha regresado a Dutilh para asesoramiento legal.

La situación en el sector inmobiliario va a empeorar, prevén muchos, y los abogados especialistas en insolvencia y reestructuración anticipan que los clientes del sector inmobiliario continuarán experimentar un segundo semestre del 2008 difícil. No obstante, algunas empresas están viendo como sus abogados financieros y del sector bancario vuelven a examinar muchos acuerdos de préstamos que trataron en los últimos dos años para identificar aquellos que podrían encontrarse dentro de los parámetros de la deuda o acercándose a la misma. Una llamada preventiva a los bancos de préstamos o a los prestatarios, dice un abogado con experiencia, puede ser una ventaja frente a sus competidores si una deuda necesita intervención legal.

Noticias

Los reguladores siguen centrados en el cártel

Aparecen nuevas reglas de la competencia y del canal de denuncia

La campaña de disolución de la actividad del cártel de las empresas continúa tanto en la Comisión Europea (CE) como a niveles nacionales. La Comisión Europea ha anunciado un nuevo procedimiento de convenio para resolver las investigaciones de fijación de precios mientras que en España la Comisión Nacional de Competencia ha lanzado una serie de inspecciones sorpresa en las empresas ahora que la opción de indulgencia a cambio del canal de denuncia de los carteles ha venido con fuerza.

Bajo el nuevo procedimiento del convenio, la CE está preparada para hacer público algunas informaciones que posee a las empresas sospechadas de operar un cártel. Si la empresa está convencida de que no hay lugar para maniobras por evidencia y se declara culpable, la Comisión puede reducir cualquier multa hasta 10 %.

La CE tuvo que adoptar esta propuesta para asegurar el éxito de su programa de indulgencia que ha causado un trabajo retrasado en la elaboración de los casos, dicen los abogados. Si la

CE consigue que las empresas admitan su culpa en vez de refutar las alegaciones, tendrá la esperanza de acelerar el ritmo de los casos y liberar los recursos de investigación. Sin embargo, las empresas saben que aceptando la reducción de la multa automáticamente pierden el derecho de apelación. Las empresas también se vieron expuestas a un riesgo mayor del litigio privado traído por los consumidores.

El procedimiento de la CE es diferente del sistema de la sentencia acordada de conformidad que opera en los Estados Unidos donde el descuento de 10 % de la CE no es negociable. En los Estados Unidos lo es, pero la multa final puede ser mucho más elevada que el 10% del límite de la facturación anual impuesto en los Estados Unidos. Una amenaza de este tipo puede causar la formación de grupos que se conforman con una multa más reducida en vez de arriesgarse una multa muy elevada a pesar de su inocencia, dicen los abogados.

Mientras tanto, el número de inspecciones sorpresa ha aumentado dramáticamente desde que el CNC se fundó en septiembre de 2007.

Una de las inspecciones sorpresa más impresionantes fue la inspección coordinada por los inspectores de nueve fabricantes de cosméticos bajo la sospecha de controlar la cuota del mercado y la fijación de precios del gel de ducha y de la pasta de dientes. Se revisaron las oficinas de los gigantes de la industria que son Colgate Palmolive, Unilever y Sara Lee. También se revisaron las oficinas centrales de las sociedades nacionales de perfumería y cosméticos.

Tres días después, otra inspección concentrada en ocho fabricantes de productos profesionales de peluquería y que además CNC pensaba que ellos fijaban los precios, se cargo los salones. Este grupo incluyo nombres de prestigio del sector como L`Oréal, Wella, Henkel y Colomer.

Los clubes ibéricos de fútbol se enfrentan a la crisis financiera

El descenso de la construcción tiene impacto dentro y fuera del campo

Ya que la euforia de España al ganar la Copa UEFA empieza a perder fuerza, los aficionados empiezan a darse cuenta de que la crisis del sector español de la construcción está teniendo un impacto dramático sobre los directores de los clubes profesionales de fútbol. Juan Bautista Soler, el empresario cuya propiedad es la empresa Gecina, ha intentado vender sus 37% de acciones de FC. Valencia, clasificada en el segundo puesto en la Primera Liga el año pasado. Según se informa, su intención es obtener hasta 80 millones de euros para reinvertir en algunas de sus propiedades urbanísticas locales pero hasta ahora solamente se le ha ofrecido 35 millones de euros por el grupo que incluye al ex-presidente de Telefónica, Juan Villalonga.

Mallorca también tiene problemas en la Primera Liga. Su propietario, Vincenç Grande, está intentando vender también, en vez de invertir dinero en su propio imperio inmobiliario. Según se informa, ha tenido reuniones con Freddy Shepherd, el ex-presidente del club de la Primera Liga Inglesa, Newcastle United. Se comenta haber hablado de una cifra de 48 millones de euros. También se ha pedido una suma similar por el constructor y presidente de Real Betis, Manuel Ruiz de Lopera, por sus 51% de acciones en el club de Sevilla.

Los empresarios del sector inmobiliario empezaron a mostrar cierto interés en participar en el capital de los clubes hace unos años atrás, cuando el 15 de Octubre de 1990 apareció en el Código de Leyes una nueva Ley del Deporte 10/1990 que abrió la propiedad de los clubes de fútbol a los inversores privados.

Pero los clubes no están preocupados solamente por la venta de la mayoría de los socios. Algunos también pierden dinero de los patrocinadores ya que no tienen dinero en efectivo. Seop, el constructor cantábrico y patrocinador de otro club de la Primera Liga, Racing Santander, se ha presentado como insolvente. Martinsa-Fadesa, el constructor mencionado antes que también se ha presentado como insolvente ya que lucha para refinanciar su colosal deuda de 5.1 billones de euros, ha tenido que retirar también su patrocinio de Deportivo de La Coruña. A poca distancia, el club de la Segunda División, Celta de Vigo, tuvo que presentarse como insolvente cuando los constructores locales retiraron su apoyo.

En comparación con Portugal, la situación es menos urgente allí. El club de Lisboa, Benfica, se salvo en 2000 a través de un acuerdo de 45 millones de euros que permitió al club flotar como empresa que cotiza en la Bolsa de Lisboa. El año pasado el inversionista privado Joe Berardo lanzó una oferta pública de compra de 45 millones de euros pero la oferta de participación de 3,5 millones de euros no logro convencer a otros inversores para vender. Hoy la acción tiene un valor de 2 euros.

La ley del deporte está manejada en Iberia tanto por las empresas grandes con bufetes especializados como por equipos más pequeños. En España, Garrigues, Cuatrecasas y Gómez-Acebo & Pombo son todos profesionales destacados (tanto en plan nacional como internacional), al lado **Pintó Ruiz & Del Valle** y la agencia de empleo, Sagardoy Abogados, mientras que en Portugal, Abreu Advogados compite al lado de Abreu & Marques Vinhas y Coelho Ribeiro & Assosiadados.

De momento los más filantrópicos aficionados del fútbol como, por ejemplo, el propietario del club de Primera Liga Chelsea, Roman Abramovich, parece que mantienen la distancia de los equipos ibéricos. Freddy Shepherd podría también renunciar al acuerdo con Mallorca, dicen los abogados, porque los salarios enormes de los jugadores matan los recursos financieros del club.

“La situación es tan complicada que en los próximos meses algunos clubes españoles de fútbol podrían experimentar no solamente un cambio en su propiedad, sino que también un incremento de la necesidad de vender sus activos más valiosos, que son su jugadores ganadores de la Copa Europea”, dice un abogado especialista.