



**RAFAEL MEDINA PINAZO**

**EN CLAVE EMPRESARIAL**

**COMPRA DE EMPRESAS**

Las operaciones de compraventa de empresas, ya sean instrumentadas mediante adquisición de activos y pasivos, o bien mediante transmisión acciones o participaciones, carecen de una regulación específica en nuestro ordenamiento, quedando como único reducto normativo la aplicación, con sus necesarias adaptaciones y limitaciones, del régimen general del contrato de compraventa. Para cubrir este déficit regulatorio, se ha acudido a la importación de instrumentos contractuales propios de otros sistemas normativos, fundamentalmente anglosajones. Un buen ejemplo son las cláusulas de manifestaciones y garantías (en adelante, MyG), esto es, declaraciones, creencias o predicciones sobre la compañía objetivo que realiza el vendedor a favor del comprador y cuyo principal efecto consiste en asignar al vendedor los riesgos cubiertos por ese conjunto de afirmaciones. La cuestión surge cuando, ejecutada la operación, alguna de esas MyG se revelan falsas o inexactas, sin que en el contrato se haya incluido previsión alguna de las implicaciones de dicha falsedad o inexactitud y en consecuencia, son los tribunales los que han de valorar cuál era la intención de las partes al pactar una concreta MyG y, por ende, qué entidad ha de darse a tal incumplimiento.

Si se analizan los casos resueltos por el Supremo, el remedio resolutivo es abiertamente excepcional dado el coste que puede suponer desha-

cer una operación de adquisición, cuando no se muestra del todo inviable. La práctica demuestra que las soluciones jurisprudenciales optan por los remedios propios del incumplimiento contractual o por el poco atractivo régimen del saneamiento por vicios ocultos.

En este contexto cobra un papel crucial el comportamiento diligente del comprador en la fase precontractual, de forma que la valoración del mismo desplaza los riesgos ex-post de la operación sobre una u otra parte. Una útil herramienta para prever futuras contingencias es la realización de un proceso de revisión legal de la compañía target (due diligence).

Esto es crucial, pues el resultado de la misma servirá como instrumento de negociación del precio y determinará la responsabilidad de cada una de las partes, de forma que, con independencia de la existencia de una concreta MyG sobre un extremo, la responsabilidad del vendedor se verá difuminada o eliminada en la medida en que, a la firma del contrato, el comprador tenía conocimiento de la misma. Por el contrario, el vendedor responderá cuando, a pesar de que la información sea de conocimiento público, el comprador no la haya podido conocer. La realización de un proceso exhaustivo de due diligence, junto con una correcta regulación contractual, tanto de las MyG como de las consecuencias de su incumplimiento, pueden contribuir a mejorar la eficiencia de estas operaciones.

Rafael Medina Pinazo es abogado

**LICITACIONES**

**Obras**

**BENALMÁDENA**

El Ayuntamiento de Benalmádena licita la 'Construcción de vial de conexión entre el sector SP-11, 'La Viñuela', y el puente Torrequebrada a su paso por Arroyo Hon-do'. Presupuesto: 1.001.547,63 €. Clasificación exigida: Grupo G, subgrupo 6 y categoría d. Fecha límite: 13 de mayo. Información adicional: [www.benalmadena.es](http://www.benalmadena.es)

**Suministros**

**MÁLAGA**

El Ayuntamiento de Málaga licita el 'Suministro de papel para las distintas áreas y distritos municipales'. Presupuesto: 50.000,00 €. Fecha límite: 15 de mayo. Información adicional: [www.malaga.eu](http://www.malaga.eu)

**Obras**

**MIJAS**

El Ayuntamiento de Mijas licita las 'Obras de terminación de la rehabilitación del Lagar Don Elías para Peña Flamenca, excepto zonas exteriores'. Presupuesto: 86.944,53 € (IVA excluido). Fecha límite: 26 de mayo. Información adicional: [www.mijas.es](http://www.mijas.es)

**Obras**

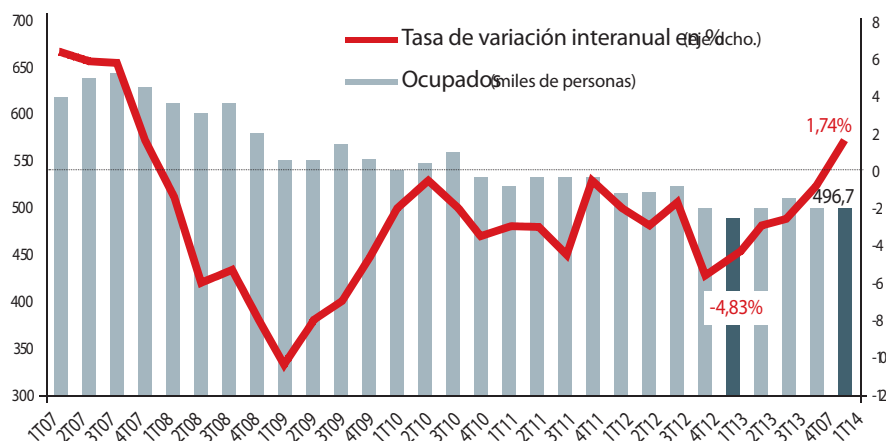
**CAÑETE LA REAL**

La Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía licita la 'Redacción de Proyecto y Ejecución de Obra de Remodelación y Adecuación de la Depuradora de Cañete la Real'. Presupuesto: 1.796.841,02 €. Fecha límite: 29 de Mayo de 2014. Información: <http://www.juntadeandalucia.es/contratacion>

Realizado por Consultores de Contratación Pública 902 876 296 / [www.ccpconsultores.es](http://www.ccpconsultores.es)

**COYUNTURA**

Realizado por ANALISTAS ECONÓMICOS DE ANDALUCÍA [www.economiaandaluza.es](http://www.economiaandaluza.es)



**CRECIMIENTO DEL EMPLEO EN LA PROVINCIA**

Los datos de la EPA no han sido muy positivos para el conjunto nacional, pero en el caso de Málaga presentan el primer crecimiento del empleo desde que comenzó la crisis (4º trim. de 2007). Así, la población ocupada se habría situado en el primer trimestre de 2014 en 496.700 personas en la provincia, un 1,74% más que hace un año.

Indicador	Periodo	Málaga1	Andalucía2
Estimación de crecimiento	III Trim 13	0,3%	-0,2%
Precio vivienda libre (euros/m2)	IV Trim 13	1.447,2 (-6,57%)	-6,21%
Licitación oficial (miles)	Ene-feb 14	17,9 (-24,79%)	338,53%
En obra civil	Ene-feb 14	4,7 (-56,63%)	723,70%
Viviendas iniciadas	Ene-mar 14	190 (-84,06%)	-62,60%
Compraventa de viviendas	Ene-feb 14	3.748 (-13,80%)	-32,33%
Viajeros alojados en hoteles (miles)	Ene-mar 14	708,7 (0,90%)	-1,30%
residentes España	Ene-mar 14	321,6 (-2,1 1%)	-1,78%
residentes extranjeros	Ene-mar 14	387,1 (3,55%)	-0,52%
Pernoctaciones hoteles (miles)	Ene-mar 14	2.606,2 (6,67%)	-1,34%
residentes España	Ene-mar 14	887,8 (1,62%)	-5,49%
residentes extranjeros	Ene-mar 14	1.718,4 (9,48%)	3,53%
Ocupación hotelera (%)	Ene-mar 14	44,3 (2,33%)	0,31%
Plazas en establecimientos hoteleros	Ene-mar 14	64.835,3 (2,47%)	-0,95%
Estancia media en hoteles	Ene-mar 14	3,7 (0,19%)	0,01%
Establecimientos hoteleros abiertos	Ene-mar 14	499,7 (4,68%)	-0,96%
Ocupados (miles)	I Trim. 14	496,7 (1,7 4%)	2,56%
Tasa de paro (diferencia en %)	I Trim. 14	36,5 (-0,15%)	-1,83%
Parados (EPA, miles)	I Trim. 14	285,8 (1,10%)	-5,28%
Activos (EPA, miles)	I Trim. 14	782,5 (1,49%)	-0,33%
Paro registrado (miles)	Mar 14	209,2 (-3,55%)	-4,17%
para agricultura	Mar 14	6,1 (-1,14%)	5,08%
para industria	Mar 14	12,0 (-6,05%)	-12,29%
para construcción	Mar 14	31,7 (-19,21%)	-20,51%
para servicios	Mar 14	134,1 (-0,60%)	-0,41%
para, sin empleo antes	Mar 14	25,2 (-5,70%)	0,64%
Colocaciones (miles)	Ene-sept 13	399,0 (2,10%)	5,37%
Afiliados INSS (miles)	Ene-mar 14	486,1 (1,96%)	1,66%
IPC	Mar 14	10,3 (0,0%)	-0,1%
Aumento salarial pactado	Mar 14	-0,90 (-1,55%)	0,16%
Matriculación de turismos	Ene-mar 14	5.482 (16,34%)	18,86%
Matriculación de vehículos de carga	Ene-mar 14	659 (0,92%)	24,65%
Tráfico aéreo pasajeros (miles)	Ene-feb 14	1.218,7 (10,34%)	3,49%
Depósitos del sector privado (mill. euros)	IV Trim 13	20,9 (6,52%)	4,51%
Créditos al sector privado (mill. euros)	IV Trim 13	34,1 (-9,58%)	-10,60%
Hipotecas (mill. euros)	Ene-feb 14	246,9 (-10,86%)	-42,55%
Efectos impagados (mill. euros)	Ene-feb 14	6,3 (-11,42%)	-31,19%
Soc. mercantiles creadas	Ene-feb 14	457,0 (5,06%)	2,00%
Importaciones (mill. euros)	Ene-feb 14	197,8 (15,62%)	0,09%
Exportaciones (mill. euros)	Ene-feb 14	280,5 (36,14%)	4,87%
Contratos iniciales registrados (miles)	Ene-mar 14	133,6 (17,43%)	27,73%
empleo agricultura (miles)	I Trim. 14	15,4 (10,00%)	44,88%
empleo industria (miles)	I Trim. 14	21,0 (-10,26%)	-3,37%
empleo construcción (miles)	I Trim. 14	29,7 (1,71%)	-1,69%
empleo servicios (miles)	I Trim. 14	430,6 (2,13%)	-0,74%

1 Valor absoluto y tasa de variación interanual 2 Tasa de variación interanual

**DINERO y EMPLEO**

Director general: José Luis Romero  
Director: Manuel Castillo

Director comercial: Jorge Artero  
Publicidad:  
Corporación de Medios del Sur, S.L.  
Tel.: 952 64 97 00  
Fax: 952 61 25 91

vocento

Coordinadora: Nuria Triguero  
Contacto: [economia@diariosur.es](mailto:economia@diariosur.es)



El periódico del golfista amateur y profesional



El primer miércoles del mes con SUR 75 años contigo