

# COMUNIDAD VALENCIANA

## MN4 pone fin a su convenio al pagar la totalidad en tres años

**OCIOLAND/** El juez ha aprobado el cumplimiento del convenio del centro comercial de la familia Martí, que ha abonado los 4,1 millones pactados con sus acreedores.

A.C.A. Valencia

La dura estadística de los concursos de acreedores y suspensiones de pagos, que refleja que menos del 10% de las empresas consiguen sobrevivir, tiene una nueva excepción. Ocioland, la empresa promotora y propietaria del centro comercial y de ocio MN4 de Alfafar (Valencia), ha dejado completamente finiquitado su concurso de acreedores al haber cumplido con los pagos y condiciones pactados en el convenio de acreedores.

El juzgado de lo mercantil número 2 que tramitó su concurso de acreedores ha emitido un auto en el que declara "íntegramente cumplido el convenio aprobado por Sentencia de este Juzgado de fecha 5 de noviembre de 2012". Es decir, el juez certifica que se ha cumplido con lo estipulado en el convenio aprobado. Ahora formalmente existe un plazo de dos meses para que los acreedores puedan reclamar.

La propuesta de convenio de Ocioland a sus acreedores

**El complejo del Grupo Martí ha afrontado el pago con sus propios ingresos**



El complejo MN4 en Alfafar (Valencia).

### Antecedentes

- MN4 se inauguró a finales de 2004 tras una inversión de 122 millones de euros y una superficie bruta alquilable de 40.000 metros cuadrados

- El banco alemán Eurohypo financió con 79 millones la construcción.

- En 2011 ante la imposibilidad de llegar a una refinanciación solicitó el concurso.

ordinarios contemplaba una quita del 30% de la deuda y un plazo de pago de tres años, desde el primero de ellos. En ese plazo y con los ingresos procedentes de su actividad, el centro comercial propiedad de la familia Martí ha abonado 4,1 millones de euros a los acreedores. Fuentes de la empresa señalaron que el último pago se había realizado el pasado mes de enero y que también se ha adelantado un año el pago a los acreedores privilegiados, como las Administraciones públicas.

El complejo se encuentra actualmente con una ocupa-

**El convenio respaldado por los acreedores ordinarios incluía una quita del 30%**

ción superior al 70% y el Grupo Martí prevé nuevas incorporaciones en los próximos meses.

La empresa propietaria llegó a un acuerdo a finales del año pasado por el que la comercialización de los espacios y la gestión quedó en manos del operador especializado SCCE, que gestiona 25 centros comerciales en España y también es promotor de complejos, como el histórico La Vaguada en Madrid. De hecho, esta firma realiza estos mismos servicios para otros dos conocidos complejos de Valencia, el Aqua y el Arena, según su web.

El concurso del centro comercial y de ocio de Alfafar se presentó en 2011, después de que la antigua Sedesa intentase previamente instalar el concurso necesario por el cobro de unas obras en litigio. Además el principal acreedor, el banco alemán Eurohypo, sufrió la crisis financiera y fue rescatado en su país. Su crédito fue adquirido por el fondo Lone Star.

## Abordo se reestructura y mantiene sus ingresos

J.B. Valencia

Abordo Congelados, empresa dedicada a la elaboración y distribución de alimentos congelados, terminó el año pasado con una cifra de negocios de 21,47 millones de euros, con escasa variación respecto a las cifras del año anterior.

La compañía, que tiene cuarenta establecimientos -diez de ellos propios y el resto en régimen de franquicia-, de los que 35 están en la provincia de Valencia, ha ido en los últimos años reorganizando su oferta y también se está reestructurando societariamente.

Ha introducido nuevas gamas de productos en su oferta, siempre dentro de la alimentación. El año pasado, además, creó la empresa Abordo Tiendas Especialistas, una filial para distribuir en sus establecimientos carne, fruta y productos de panadería.

También a comienzos de este año traspasó las acciones de una de sus filiales, Friservi-

**Ha creado una sociedad para llevar a sus tiendas fruta, carne y productos de panadería**

ce, a una sociedad nueva denominada MJM Carbula, también del grupo, siempre dentro de este proceso de reorganización interna de la compañía. Con ello, explica la memoria, también se genera liquidez que se aporta a la compañía matriz. La intención es seguir trasladando otras sociedades del grupo a esa misma hóliding para captar liquidez adicional.

**Modelo**

El grupo Abordo espera seguir creciendo y su objetivo es abrir dos o tres tiendas nuevas por año y sobre todo se quiere explotar el sistema

### CIFRA DE NEGOCIO

En millones de euros.



Fuente: Memorias de Abordo Congelados

de franquicias.

Aunque ha ido incrementando su gama de productos más allá de los congelados, esta cadena quiere mantener su modelo de establecimientos pequeños de proximidad, no contempla entrar en el de supermercados.



A VUELTAS CON LA LEY

Killian Beneyto

## Yo tenía una deuda...

Desde a sus más de 125 años de historia, lo cierto es que el artículo 1.964 de nuestro Código Civil nunca había resultado modificado hasta el pasado día 6 de octubre de 2015: las obligaciones personales (un préstamo personal, una deuda contraída con un proveedor, el adeudo de una tarjeta de crédito y así un largo etc.), sin plazo especial, podían exigirse hasta pasados 15 años.

Ante semejante longevidad, así como por su impacto directo sobre nuestras relaciones cotidianas tanto en empresas como consumidores, guarda un especial interés la reforma introducida sobre dicha norma y aplicable desde el pasado día 7 de octubre de 2015, inspirada en lograr un mayor equilibrio [sic] entre acreedor y deudor.

¿Y en qué consiste dicha reforma? Básicamente, reduce el histórico plazo de prescripción general de 15 años a 5 años. Es decir, que el equilibrio anunciado en tal reforma ha consistido en reconocer que el deudor, fuera éste empresa o particular, estaba padeciendo un insoportable tiempo de incertidumbre y un injustificado premio a la inactividad de su acreedor.

Pensemos, por ejemplo, que una obligación personal y jamás reclamada, desde que fuera exigible en el año 2000, podía in extremis ser por primera vez reclamada en 2015 dentro del citado límite de los 15 años.

Naturalmente, no podía faltar la letra pequeña de la reforma, en tanto que las obligaciones nacidas antes de la reforma tienen un específico tratamiento. Así pues, deberemos distinguir entre obligaciones personales nacidas a partir del 7 de octubre de 2015, donde aplicaremos, sin más, el nuevo

**El plazo de prescripción de las obligaciones personales pasa de 15 años a 5 años**

plazo de 5 años de prescripción (ej.: la obligación nacida el 01.12.2015 prescribirá el 01.12.2020); y obligaciones personales nacidas antes del 7 de octubre de 2015 y no prescritas.

En cuanto a estas últimas, si su plazo de prescripción pendiente de agotarse es superior a 5 años, a contar desde el 07.10.2015, dicho plazo queda automáticamente limitado a la fecha universal 7 de octubre de 2020: por ejemplo, la obligación nacida el 01.12.2006 ya no prescribe el 01.12.2021 (plazo antiguo de 15 años), sino que se aplica el nuevo límite universal (7 de octubre de 2020). Por el contrario, si su plazo de prescripción pendiente ya era inferior a 5 años, entonces éste debe respetarse: la obligación nacida el 01.01.2003 y que debería prescribir el 01.01.2018 no se extiende hasta el 07.10.2020.

Dicho todo lo cual, por último, tampoco podemos olvidar que la interrupción de la prescripción continúa siendo posible, judicial y extrajudicialmente, lo que permite que el plazo de prescripción se reanude de nuevo. Es decir, comenzará a contar 'desde cero', bastando para ello con que el acreedor envíe un simple burofax o requerimiento notarial, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su envío, y, por supuesto, mediante cualquier acción judicial o bien de reconocimiento por parte del propio deudor.

**Las posibilidades**

Entonces, ¿qué ocurriría si el plazo de prescripción, de una obligación nacida antes del 07.10.2015, es efectivamente interrumpida después de dicha fecha pero antes del límite del 07.10.2020? En ese caso, tal interrupción supondrá reiniciar de nuevo el plazo para la prescripción, pero éste ya será el nuevo de 5 años y no el antiguo.

Ante todo este flamante panorama legal, la pregunta a replantearse caso por caso es tan básica -que no sencilla- como necesaria: ¿estoy a tiempo de reclamar, o bien lo están de reclamarme, una deuda?

Abogado, Antonia Magdaleno Abogados