

Your World First

C/M/S/

Law . Tax

update

Deutsch-Spanische Gruppe/
Grupo Hispano-Alemán

Aktuelle Informationen der Deutsch-Spanischen Gruppe
Noticias del Grupo Hispano-Alemán

Juli 2014

Kennen Sie
schon unseren Blog?
www.cmshs-bloggt.de

Inhalt

Arbeitsrecht

- 6 | Reformen im spanischen Arbeitsrecht

Gesellschaftsrecht

- 10 | Das Entrepreneurgesetz
- 11 | Reformen der Corporate Governance in Spanien

Energierrecht, Umweltrecht

- 18 | Reform des spanischen Elektrizitätssektors
- 19 | Änderung des Verfahrens für die Erteilung der integrierten Umweltgenehmigung („autorización ambiental integrada“ – AAI)

Wettbewerbsrecht, Lebensmittelrecht

- 21 | Regulierung der spanischen Lebensmittellieferantenkette

Wissen

- 25 | In eigener Sache



Contenido

Derechos del Consumidor

- 7 | Las consecuencias de la norma alemana de transposición de la directiva europea sobre los derechos de los consumidores

Derecho de Sociedades

- 9 | La transmisión de cuotas comanditarias: la confirmación de no haber recibido una indemnización sigue siendo necesaria

Compliance

- 12 | Los sistemas de compliance avanzan con fuerza: por primera vez un proyecto de ley contempla la imputabilidad de las empresas

Derecho inmobiliario

- 14 | Los defectos de forma de los contratos de arrendamiento de locales comerciales – una historia interminable
- 15 | No procede la transmisión del contrato de arrendamiento al comprador del inmueble cuando el arrendador no sea el propietario del inmueble

Notariado

- 16 | Nuevas tasas judiciales / registrales y aranceles notariales en Alemania

Derecho Procesal

- 20 | Acertadas decisiones judiciales sobre la fijación de los honorarios de los abogados

Actualidad

- 23 | Acuerdo para un Gobierno de gran coalición: “Modelando el futuro de Alemania”

Interesante saber

- 25 | Sobre nosotros



Editorial

Liebe Leser,

Deutschland brilliert weiter und in Spanien tut sich wieder etwas, so kann man die derzeitige Entwicklung zusammenfassen. Während die positiven Nachrichten in Deutschland kaum noch überraschen, werden in Spanien aus von umfassenden Reformen getragenen Hoffnungen nun langsam von belastbaren Kennzahlen gestützte Gewissheiten. Die Arbeitslosigkeit sinkt und die Wirtschaftsleistung steigt wieder. Investoren – insbesondere auch aus Deutschland – sind nicht mehr nur opportunistisch, sondern auch wieder strategisch in Spanien unterwegs,

etwa ersichtlich am Immobilienmarkt, wo sich das Retail-Investment in 2013 verdreifacht hat und der Bürovermietungsumsatz in Madrid im vergangenen Jahr um 35 % gestiegen ist. Die Deutsche Bank erwartet für die zweite Hälfte der Dekade, dass der spanische Immobilienmarkt andere Länder der Eurozone überflügeln wird.

Trotz aller Möglichkeiten im Heimatmarkt bleiben spanische Unternehmen aber auch weiterhin in Deutschland engagiert. Dementsprechend war unser deutsch-spanisches Team im vergangenen Jahr gut beschäftigt. Ob spanische Telekommunikations-

anbieter, Banken, Retailer und Hotelbetreiber in Deutschland oder deutsche Automobilindustrie, Technologieunternehmen und Banken in Spanien: Wir sind mit unserer spezifischen deutsch-spanischen Kompetenz unseres integrierten Teams für Sie da.

Wir wünschen Ihnen und uns gute Geschäfte. ■

Dr. Andreas Otto
Dr. Luis Miguel de Dios
Dr. Michael Brück



Editorial

Queridos lectores:

Alemania sigue brillando y en España se empiezan a mover las cosas, así se podría resumir la evolución actual. Mientras que los datos positivos sobre Alemania apenas sorprenden, en España las esperanzas apoyadas en reformas integrales están convirtiéndose en certezas basadas en números sólidos. El desempleo baja y la producción económica vuelve a aumentar. Los inversores – especialmente los inversores alemanes– no sólo buscan oportunidades, sino que vuelven a actuar estratégicamente en España, como se puede observar por ejemplo en el mercado inmobiliario:

la inversión minorista se ha triplicado en 2013 y el volumen de arrendamientos de oficinas ha aumentado un 35% en el último año. El Deutsche Bank espera que el mercado inmobiliario español supere a otros países de la Eurozona en la segunda mitad de la década.

Sin embargo, pese a todas las posibilidades que ofrece el mercado nacional, las empresas españolas siguen involucradas en Alemania.

Por consiguiente, también nuestro Grupo Hispano-Alemán ha estado ocupado en el último año. Bien sea para operadores de telecomunicaciones, bancos,

minoristas y cadenas hoteleras españolas en Alemania, o para industrias automovilísticas, empresas tecnológicas y bancos alemanes en España, estamos a su entera disposición con nuestra experiencia específica de nuestro equipo hispano-alemán integrado.

Les deseamos a ustedes y a nosotros unos buenos negocios. ■

Cordialmente,

Andreas Otto
Luis Miguel de Dios
Michael Brück

Reformen im spanischen Arbeitsrecht

Im Jahr 2013 erfolgten in Spanien weitere Arbeitsrechtsreformen, die den Arbeitsplatzabbau bremsen und die Anzahl von Entlassungen reduzieren sollen. Ziel ist die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der spanischen Wirtschaft.

Im Rahmen dieser Reformen wurde am 20. Dezember 2013 das Königliche Dekret 16/2013 verabschiedet, das der Schaffung dauerhafter Arbeitsverhältnisse und der Arbeitsvermittlungsfähigkeit der Erwerbstätigen dient.

I. Förderung von Teilzeitarbeit

Zum einen erfolgen Maßnahmen, um die Teilzeitarbeit zu fördern, ein Mechanismus, der dem Arbeitgeber die notwendige Flexibilität gibt und den Arbeitnehmern erlaubt, Beruf und Familie zu vereinbaren. Denn trotz der damit verbundenen Vorteile liegt Spanien beim Anteil von Teilzeitarbeitsplätzen weit unter dem EU-Durchschnitt.

II. Förderung von Familie

Zwecks besserer Vereinbarkeit von Beruf und Familie besteht zudem nun die Möglichkeit einer Reduzierung der Arbeitszeit zur Kinderbetreuung. Der Arbeitnehmer kommt nunmehr in den Genuss einer Arbeitszeitverkürzung, wenn er ein Kind bis zum zwölften Lebensjahr (vorher achten Lebensjahr) erzieht.

III. Änderungen bei der Sozialversicherung

Die Bemessungsgrundlage der Sozialversicherungen wird auf die Gesamtvergütung einschließlich Geld- sowie Sachleistungen ausgedehnt. So sind nun auch indirekte Vergütungen wie Restauranttickets, private Krankenversicherungsbeiträge oder solche zur privaten Altersvorsorge mitumfasst.

Diese Maßnahmen sollen die Einkünfte der Sozialversicherung erhöhen. Allerdings besteht auch die Gefahr,

dass durch die mit der Erhöhung der Beiträge einhergehenden steigenden Versorgungsansprüche der Arbeitnehmer die Sozialkassen mittel- und langfristig höher belastet werden. ■



José Valenzuela
ist Rechtsanwalt bei
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
in Madrid.
E jose.valenzuela@cms-asl.com



Las consecuencias de la norma alemana de transposición de la directiva europea sobre los derechos de los consumidores

El 13 de junio de 2014 entró en vigor la ley para la transposición de la directiva sobre derecho de los consumidores en Alemania. La ley ha dado lugar a numerosas modificaciones que han afectado especialmente a la normativa reguladora de las ventas a distancia. Como consecuencia de lo anterior, casi todas las empresas deberán adoptar diversas medidas. La transposición de la directiva afecta, por ejemplo, a los modelos de contratos y tiendas online, en los prospectos o tramitaciones de los pedidos, etc. En caso contrario se corre el riesgo de ser sancionado a través de otros competidores o de asociaciones de consumidores. Por ello, es importante familiarizarse con la nueva situación legal. El comercio electrónico (p.ej. las tiendas online) se ve especialmente afectado por estas novedades.

I. Necesidad de adaptación de la tramitación de pedidos

Algunas modificaciones en el ámbito del comercio electrónico afectan a la tramitación de los pedidos. Así, por ejemplo, ahora se debe informar antes del inicio del pedido sobre las posibles limitaciones que puedan

existir en relación con su entrega y sobre los medios de pago aceptados (art. 312 j apdo. 1 Código Civil alemán en su nueva versión [BGB]). Además, a partir de ahora debe confirmarse de forma inmediata la recepción de pedidos. Otra modificación afecta a los formularios online que prevean prestaciones accesorias que obliguen a la realización de determinados pagos (p.ej. seguros). Una prestación accesorio de pago es parte del contrato por "Opt-In" (art. 312 a apdo. 3 del Código Civil alemán en su nueva versión [BGB]).

II. Nuevas normas sobre las posibilidades de pago

Además, a partir de ahora se aplican nuevas normas relativas a las posibilidades de pago en el comercio electrónico. De esta forma, se limita la posibilidad de cobrar recargos a los consumidores que realicen sus pagos con determinados medios (art. 312a apdo. 4 del Código Civil alemán en su nueva versión [BGB]). Por un lado, solo se pueden exigir recargos cuando, al mismo tiempo, se ofrezca una posibilidad de pago gratuita que sea corriente y razonable (p.ej. transferencia bancaria). Por otro

lado, la retribución exigida no puede superar los costes que el uso de este medio de pago le suponga realmente a la empresa.

III. Obligación de reformular la información sobre el derecho de desistimiento

Especialmente relevante es la regulación relativa al derecho de desistimiento, a partir de ahora unificada a nivel europeo, así como las normas sobre quién debe soportar los costes derivados del desistimiento. La información relativa al derecho de desistimiento tiene que adaptarse obligatoriamente.

En total se han producido numerosos cambios en la regulación del derecho de desistimiento. Así, por ejemplo, ahora también se pueden imponer al consumidor los costes de devolución de los bienes por encima del límite de 40,00 euros marcado hasta ahora. Un requisito para ello es que el vendedor informe previamente sobre esta posibilidad al consumidor. En caso de que se trate de bienes que no se puedan enviar mediante paquetes, el empresario deber poner en conocimiento del consumidor, al informarle sobre el derecho de



desistimiento, la cuantía de los costes de devolución, lo que en la práctica acarrea serias dificultades. En principio, los gastos de devolución deben ser reembolsados por el vendedor al consumidor en caso de desistimiento. Sin embargo, los sobrecostes por los tipos de envío (suplemento por envío urgente, etc.) no se consideran como de obligado reembolso.

IV. Costes para los clientes de líneas directas

Es importante destacar que, de ahora en adelante, no se cobra más del coste de la “prestación por comunicación telefónica” a los

consumidores que llamen a una línea directa para tratar cuestiones relativas al contrato suscrito entre el consumidor y la empresa (art. 312^a apdo. 5 del Código Civil alemán en su nueva versión [BGB]).

Además, la ley prevé numerosas modificaciones más, entre otras, una ampliación del deber de información precontractual. Todas las novedades aquí planteadas ponen de manifiesto que una empresa difícilmente ha podido o podrá evitar comprobar y adaptar la tramitación de sus pedidos, su tienda online, los términos y condiciones de compra y sus modelos de formularios. ■



Sabine Mußotter, LL. M.
es abogada en
CMS Hasche Sigle en Berlín.
E sabine.mussotter@cms-hs.com

La transmisión de cuotas comanditarias: la confirmación de no haber recibido una indemnización sigue siendo necesaria

El Tribunal Supremo Federal ha aclarado, en un auto de 9 de julio de 2013 (número de auto: II ZB 7/13), que ha pasado bastante desapercibido, que la inscripción del tracto sucesivo de una cuota comanditaria en el Registro Mercantil seguirá requiriendo la presentación de la confirmación de no haber recibido una indemnización.

En derecho alemán se recogen básicamente dos formas de realizar el cambio de socios comanditarios. Por un lado, el socio comanditario actual puede salir de la sociedad en el momento en el que entre el nuevo socio. Ya que esta opción no es muy favorable por cuestiones técnicas de responsabilidad, en la práctica se suele recurrir a la transmisión de las cuotas comanditarias por medio de un negocio jurídico. Según la opinión general, la transmisión de una cuota comanditaria por medio de un negocio jurídico es en principio válida cuando ésta esté contemplada en el contrato social, o cuando todos los socios la aprueben. En particular, para evitar una responsabilidad subsidiaria del socio saliente, se debe cumplir con el requisito que exige la jurisprudencia de inscribir la sucesión a título particular en el Registro Mercantil. De acuerdo con la doctrina tradicional, la presentación

en el Registro Mercantil de la confirmación de no haber recibido una indemnización es un requisito necesario para la inscripción de la sucesión del socio comanditario. En esta confirmación –a dar por el socio comanditario saliente así como por todos los socios con responsabilidad personal– debe establecerse que la sociedad no le ha otorgado o prometido al socio saliente ningún tipo de indemnización por los derechos sobre el patrimonio social a los que ha renunciado el socio saliente. La confirmación de no haber recibido una indemnización permite a los tribunales de registro mercantil (Registergerichte) cerciorarse de que la transmisión de la cuota comanditaria es realmente una sucesión a título particular.

Esta práctica del Tribunal Supremo Federal, confirmada por última vez en 2005, ha sido criticada durante los últimos años con argumentos convincentes. En particular, se ha argumentado que carece de una base dogmática convincente para la práctica registral. Además, es cuestionable que los tribunales de registro mercantil puedan juzgar formalmente la existencia de una sucesión a título particular a partir de la confirmación de no haber recibido una indemnización. Sin embargo, el Tribunal Supremo

Federal, en su auto más reciente, no ha seguido esta argumentación y simplemente ha fijado de forma sucinta que está justificada la práctica continua de la mayoría de los tribunales de registro mercantil de condicionar la inscripción de la anotación de la sucesión a título particular a la entrega de la confirmación de no haber recibido una indemnización.

Consecuencias prácticas

Por consiguiente, para la práctica ha quedado claro que en el futuro, como hasta ahora, seguirá siendo necesaria una confirmación de no haber recibido una indemnización – pese a su dudoso sentido – en el negocio jurídico de la transmisión de cuotas comanditarias. ■



Dr. Martin Bredol
es abogado en
CMS Hasche Sigle en Berlín.
E martin.bredol@cms-hs.com

Das Entrepreneurgesetz

Die spanische Regierung hat vor dem Hintergrund des Berichts der Weltbank über „doing business“ und in Anbetracht der ersten und lang anhaltenden Wirtschaftskrise verschiedene Maßnahmen verabschiedet, um die spanische Wirtschaft durch Förderung unternehmerischer Tätigkeit anzukurbeln (Gesetz 11/2013, Maßnahmen zur Unterstützung von Unternehmern und Wachstumsförderung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen). Am 27. September 2013 wurde das Gesetz zur Unterstützung der Unternehmer und der Internationalisierung verabschiedet, das die Gründung von Unternehmen vereinfacht und beschleunigt.

I. Der Einzelunternehmer mit beschränkter Haftung

Das Gesetz schafft eine neue juristische Figur: der Unternehmer als natürliche Person mit beschränkter Haftung. Damit wird dem Unternehmer als natürliche Person die Möglichkeit gegeben, seine Haftung, die durch seine unternehmerische Tätigkeit entsteht, zu beschränken. Die Auswirkungen des Gesetzes für Gläubiger sind allerdings gering: So kann der Unternehmer zwar sein Familienheim (soweit es den Wert von EUR 300 000 nicht überschreitet) von der Haftung ausnehmen. Diese Möglichkeit einer Haftungsbeschränkung gab es aber auch bereits bisher bei Gründung von Einmann-Aktiengesellschaften oder von Einpersonengesellschaften mit beschränkter Haftung. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht gegenüber Hypothekengläubigern, wodurch insbesondere Banken von den Einschränkungen kaum betroffen sind.

Das Entrepreneurgesetz befreit den Unternehmer von wirtschaftlichen und verwaltungsbezogenen Kosten, die mit der Gründung einer Gesellschaft einhergehen. Allerdings muss sich auch der Unternehmer mit beschränkter Haftung im Handelsregister eintragen, Jahresabschlüsse erstellen und diese beim Register hinterlegen. Außerdem wird sein Vermögensbestand zum Zeitpunkt der Eintragung im Register eingetragen, da Schulden zum Zeitpunkt der Eintragung von der Haftungsbeschränkung ausgenommen sind.

II. Die Schuldbefreiung oder „Zweite Chance“ (discharge oder fresh start)

Eine der wichtigsten Neuerungen des Entrepreneurgesetzes sind die Änderungen des Konkursgesetzes. Dadurch bekommt der Schuldner als natürliche Person eine „zweite Chance“ (discharge oder fresh start), indem er von Schulden befreit werden kann.

In den Genuss der Schuldbefreiung kommt

- (i) jede natürliche Person (Verbraucher und Unternehmer);
- (ii) deren Vermögen nach Konkurserklärung abgewickelt wurde;
- (iii) immer dann, wenn der Konkurs als nicht zu vertreten (zufällig – fortuito) bezeichnet werden kann und
- (iv) wenn alle Darlehensrückzahlungsansprüche, Ansprüche vorrangiger Gläubiger und 25 % der normalen Verbindlichkeiten (pasivo ordinario) erfüllt wurden.

Der Tatbestand, der eine Entlastung erlaubt, ist daher streng begrenzt. Beachtlich ist aber, dass die Reform nicht die Gutgläubigkeit des insolventen Schuldners verlangt: Es reicht aus, dass der Konkurs als „zufällig“ einzuordnen ist und der Schuldner nicht strafrechtlich verurteilt wurde.

Das Gesetz enthält allerdings eine Regelungslücke: Es legt nicht fest, ob auch Sicherungsgeber, das heißt Bürgen, Wechselbürgen und solidarisch haftende Mitschuldner des in Konkurs geratenen Schuldners von dessen Restschuldbefreiung profitieren. Es ist daher damit zu rechnen, dass Gläubiger versuchen werden, sich bei Sicherungsgebern schadlos zu halten.

Das neue Entrepreneurgesetz ist ein Sammelsurium sehr unterschiedlicher Regelungen, das die Unternehmensaktivität in Schwung bringen und die spanische Wirtschaft ankurbeln will. Der rechtliche Rahmen ist zwar geschaffen, aber man wird abwarten müssen, um die Auswirkungen der neuen Regelungen abschätzen zu können. ■



Elena Alcázar
ist Rechtsanwältin bei
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
in Madrid.
E elena.alcazar@cms-asl.com

Reformen der Corporate Governance in Spanien

Seit 2003 hat es in Spanien mehrere Reformen der Corporate-Governance-Regeln gegeben. Einheitliches Ziel war es, Unternehmen transparenter zu machen. Dadurch sollte das Vertrauen in die Märkte verbessert und die Wirtschaft angekurbelt werden. Die Reformen der Corporate Governance gehen jedoch weiter, vor allem bezüglich der börsennotierten Aktiengesellschaft.

- I. Der sogenannte „Aldama-Bericht“ hatte seinerzeit die Empfehlung ausgesprochen, bestimmte Corporate-Governance-Regeln als zwingende Rechtspflichten in das Gesetz aufzunehmen (insbesondere das Prinzip „comply or explain“, das heißt die Corporate-Governance-Vorgaben sind zu befolgen oder es ist ausdrücklich zu erklären, warum sie nicht eingehalten wurden).

Im Jahr 2003 ergänzte das sogenannte Transparenzgesetz das Wertpapierhandelsgesetz (Gesetz 24/1988 vom 28. Juli 1998) über den Wertpapiermarkt. Börsennotierte AGs und andere Institutionen, die Wertpapiere ausgeben, müssen einen jährlichen Corporate-Governance-Bericht veröffentlichen und die besonderen Informationspflichten durch technische oder computerunterstützte Medien (hauptsächlich durch Websites) gemäß dem

spanischen Kapitalgesellschaftsgesetz erfüllen. Bei Nichterfüllung der vorgenannten Pflichten sieht das Transparenzgesetz die Anwendung des im Wertpapierhandelsgesetz enthaltenen Strafkatalogs vor.

Im Jahr 2006 wurde der sogenannte Einheitliche Kodex für die gute Unternehmensführung der börsennotierten Gesellschaften (Código Unificado de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas) veröffentlicht. Dieser Kodex hatte das Ziel, Regeln zur Leitung und Überwachung börsennotierter AGs und national anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung zu implementieren.

- II. Die letzte Überarbeitung der Corporate Governance in Spanien stammt vom 14. Oktober 2013. Es handelt sich um den ersten Bericht der Spanischen Expertenkommission in Sachen Corporate Governance. Diese Kommission war beauftragt, Änderungsvorschläge zum Kapitalgesellschaftsgesetz zur Verbesserung der Corporate Governance der börsennotierten Gesellschaften vorzulegen und einen „Corporate-Governance-Kodex“ zu erarbeiten. Im Augenblick hat die Expertenkommission die erste Auftragsphase abgeschlossen.

Die von den Experten vorgeschlagenen Änderungen können in zwei Gruppen zusammengefasst werden:

1. Zunächst wird eine Stärkung der Rolle der Hauptversammlung vorgeschlagen. Es wird die Möglichkeit erwogen, dass die Hauptversammlung den Verwaltungsrat in dessen Angelegenheiten anweisen kann (bisher nur bei den Gesellschaften mit beschränkter Haftung möglich).

Zur Stärkung der Informations- und Anfechtungsrechte von Minderheitsaktionären wird eine Änderung des spanischen Gesetzes der Kapitalgesellschaften angestrebt.

Außerdem sollen die Voraussetzungen für das Recht des Aktionärs auf Teilnahme an den Hauptversammlungen erheblich gelockert werden; schließlich fordern die Experten, dass über die wesentlichen Angelegenheiten und insbesondere bei Bestellung, Bestätigung, Wiederwahl oder Ausscheiden eines Verwalters gesondert abgestimmt wird.

2. Ferner sollen die Verwalter einerseits der sogenannten Business Judgment Rule und andererseits einer stärkeren Kontrolle unterworfen werden.

Zudem wird die Einführung der Figur des sogenannten unabhängigen Koordinationsverwaltungsratsmitglieds erwogen, das bedeutende Kontrollbefugnisse haben soll. Außerdem soll die Verpflichtung bestehen, innerhalb des Verwaltungsrats ein Audit Committee und einen weiteren Ausschuss für Vergütungen und Bestellungen zu schaffen.

Eine der bedeutendsten Änderungsvorschläge ist die Forderung der Beschlusskompetenz der Hauptversammlung hinsichtlich der Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder.

Es ist zu erwarten, dass die genannten Vorschläge zu grundlegenden Änderungen des spanischen Gesellschaftsrechts (insbesondere des Kapitalgesellschaftsgesetzes) führen werden. ■



Luis Miguel de Dios
ist Partner bei
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
in Madrid.
E luismiguel.dedios@cms-asl.com

Compliance

Los sistemas de compliance avanzan con fuerza: por primera vez un proyecto de ley contempla la imputabilidad de las empresas

En los últimos años, muchas grandes empresas alemanas han sufrido pérdidas económicas considerables por escándalos de corrupción. Desde entonces, la cuestión del compliance ha ido adquiriendo cada vez más importancia en el mundo económico. En el curso de los escándalos de corrupción, además de multar con cuantías sensibles a las empresas, se imputó también personalmente a muchos directivos que no habían implementado suficientemente las medidas de compliance en las empresas. Además, en muchos casos resultó gravemente dañada la reputación de las empresas.

Un sistema de compliance para reducir la responsabilidad

Muchas empresas alemanas han adoptado sistemas de compliance para prevenir estos riesgos. Los sistemas de compliance se componen de distintos elementos (por ejemplo: directivas de comportamiento, programas de formación regular, nombramiento de un director de compliance, etc.). Estos sistemas deberían ayudar a evitar las vulneraciones que los trabajadores puedan llevar a cabo, especialmente en los ámbitos de derecho antimonopolio y de corrupción. Además, con medidas de

compliance la empresa y los directivos pueden reducir el riesgo de incurrir en responsabilidad. Mediante el nuevo proyecto legislativo se aumentará aún más la importancia de estas medidas de protección.

El proyecto de ley contempla por primera vez la imputabilidad de las empresas

En septiembre de 2013, el Gobierno de Renania del Norte-Westfalia presentó un proyecto de ley para la introducción de un código penal para asociaciones en Alemania. La gran novedad es que también se

pretende incluir a las empresas, pudiéndoles exigir así responsabilidad penal. Según la legislación actual, concretamente, de conformidad con la ley alemana de contravenciones e infracciones (Ordnungswidrigkeitengesetz, OWiG), a las empresas sólo se les pueden imponer multas administrativas. El nuevo proyecto de ley prevé penas pecuniarias de hasta el 10% de los beneficios totales medios de la empresa, así como, en su caso, la posibilidad de hacer pública la sentencia correspondiente. Otras sanciones contempladas son: la exclusión de los procedimientos de contratación pública y subvenciones públicas así como, en casos excepcionales, la disolución de la sociedad.

Incentivo para la introducción de medidas en materia de compliance

Con el nuevo proyecto de ley también se pretende motivar a la dirección de las empresas para que intenten prevenir de forma activa el incumplimiento de las normas en materia de compliance mediante la adopción de medidas concretas. Por ello, se debe incentivar a las empresas para que establezcan sistemas de compliance. Así, al igual que en otras legislaciones extranjeras (por ejemplo, el Bribery Act y FCPA de Reino Unido), se reduciría la pena impuesta a la

empresa cuando ésta haya implementado anteriormente estructuras adecuadas de compliance.

Ya es un hecho: es necesaria una organización eficaz de compliance

Todavía no es seguro cuándo entrará en vigor el proyecto de ley o, ni siquiera, si entrará en vigor. El proyecto recibió el apoyo general en la conferencia de ministros de justicia de noviembre de 2013. Tras el acuerdo de las Administraciones de Justicia de los Estados Federados, el proyecto se debe llevar ante el Bundesrat (Cámara Alta del Parlamento). Sin embargo, es un hecho que de acuerdo con la legislación actual también se recomienda urgentemente a las empresas adoptar una organización de compliance interna para reducir los riesgos actuales de que empresas y órganos de administración puedan incurrir en responsabilidad en caso de vulneración de las normas de compliance por parte de algunos trabajadores. ■



Dr. Tobias Teicke

es abogado en

CMS Hasche Sigle en Berlín.

E tobias.teicke@cms-hs.com



Los defectos de forma de los contratos de arrendamiento de locales comerciales – una historia interminable

Los inversores inmobiliarios españoles saben que uno de los puntos más peligrosos en relación con la adquisición de inmuebles para uso comercial son los potenciales defectos de forma (Schriftformmängel) de los contratos de arrendamiento que se adquieren junto con los inmuebles. La jurisprudencia alemana ha definido unos estrictos requisitos, en parte sorprendentes, que en caso de que se incumplan no conllevan la nulidad del contrato de arrendamiento, sino que hacen que éste pueda ser objeto de una resolución ordinaria en cualquier momento dentro del plazo legalmente establecido (pudiéndose resolver, por tanto, incluso antes del plazo de vencimiento acordado en el contrato). Ello podría acarrear, en el peor de los casos, una depreciación considerable del valor del inmueble.

Los compradores de inmuebles de uso comercial se protegen de este riesgo, por un lado, mediante la realización de una due diligence detallada. Por otro lado, los arrendadores y arrendatarios suelen prever a su vez cláusulas de subsanación de los defectos de forma (Schriftformheilungsklausel). En estas cláusulas las partes contractuales se obligan mutuamente a no resolver el contrato de arrendamiento por un

defecto de forma y se comprometen a subsanar las vulneraciones de los preceptos relativos a la forma escrita mediante acuerdos suplementarios – que sí cumplan con la forma requerida – al contrato de arrendamiento.

El Tribunal Supremo Federal (Bundesgerichtshof) no se ha pronunciado sobre si este tipo de cláusulas ayudan ante la presencia de uno de estos defectos de forma. Sin embargo, el más alto tribunal alemán decidió el 22.01.2014 (número de sentencia: XII ZR 68/10) que el comprador de un inmueble no ha de someterse en ningún caso a las cláusulas de subsanación que puedan contener los contratos “adquiridos”, ya que el adquirente no ha participado en su creación, es decir, no ha suscrito tales contratos. Por lo tanto, un inversor puede resolver un contrato de arrendamiento ya existente en el momento de la adquisición de una propiedad, cuando haya un defecto de forma, pese a la cláusula de subsanación de la forma escrita. Esto será posible incluso cuando el comprador ya conociese la existencia del defecto de forma en el momento de la adquisición del inmueble. La resolución del contrato sólo se considerará contraria a la buena

fe en casos extraordinarios; sin embargo, el Tribunal Supremo Federal no ha especificado todavía cuándo se dan esos supuestos.

Habrà que esperar para comprobar si en el futuro los arrendatarios logran que los arrendadores se obliguen en los contratos de arrendamiento a hacer lo posible para que, en caso de enajenación del inmueble, el comprador se comprometa – en beneficio del arrendatario – a no resolver el contrato en un futuro por defectos de forma. Los arrendadores podrían temer que este tipo de constructos dificulte la venta de sus inmuebles. ■



Dr. Andreas Otto

es socio en

CMS Hasche Sigle en Berlín

E andreas.otto@cms-hs.com

No procede la transmisión del contrato de arrendamiento al comprador del inmueble cuando el arrendador no sea el propietario del inmueble

¿Qué ocurre con un contrato de arrendamiento cuando el arrendador del inmueble lo vende tras la conclusión del contrato? El art. 566.1 del Código Civil alemán (BGB) regula este caso concreto estableciendo que el adquirente, tras la compraventa del objeto arrendado, se subroga en los derechos y obligaciones contractuales del arrendador. Por consiguiente, la compraventa de un inmueble no lleva a la finalización del contrato de arrendamiento existente, sino que el nuevo propietario se subroga en la posición del arrendador.

El Tribunal Constitucional Federal, (Bundesverfassungsgericht) en su resolución de 12.09.2013 (1 BvR 744/13) ha analizado si se aplica el art. 566.1 BGB cuando el arrendador y el propietario del objeto del contrato no son la misma persona. En el supuesto analizado, una persona física celebró un contrato de arrendamiento con la sociedad X, que no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad como propietaria de tal inmueble. Según el Registro de la Propiedad el propietario era la sociedad A. No obstante, con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento entre la persona

física y la sociedad X, la sociedad A pasó a denominarse sociedad B, modificándose el Registro de la Propiedad en este sentido. Más adelante, el arrendatario demandó a la sociedad X para exigirle la reparación de unos daños en el inmueble. En una instancia anterior (Landgericht) se desestimó la demanda por considerarse que la sociedad X no era la que debía haber sido demandada. Ello se debió a que el Landgericht aplicó a este supuesto de forma análoga el art. 566.1 BGB, según el cual, tras su inscripción en el registro, la sociedad B se habría subrogado en la posición de la sociedad X como arrendador y, por tanto, el arrendatario se tendría que haber dirigido contra la sociedad B.

El Tribunal Constitucional Federal ha rechazado rigurosamente la aplicación del art. 566.1 BGB de forma análoga en este caso por los dos siguientes motivos:

I. Falta de identidad entre arrendador y propietario

El art. 566.1 BGB sólo se aplica cuando el arrendador y el propietario, en el momento de la celebración del contrato, son la misma persona.

Este requisito no se daba en el caso en cuestión, pues el arrendatario había cerrado un contrato de arrendamiento con la sociedad X y no con el propietario, la sociedad A. Se reconoce que la libertad contractual permite llevar a cabo contratos de arrendamiento sobre cosas ajenas. Así, carece de importancia que la sociedad X no fuese en ningún momento la propietaria del objeto contractual para que la relación arrendaticia sea válida. Puesto que no fue la sociedad X la que vendió el inmueble a un tercero, se mantiene la validez del contrato de arrendamiento entre el arrendatario y la sociedad X.

II. El cambio de denominación social de la empresa, manteniéndose la personalidad jurídica, no supone un cambio del propietario

Además, el Tribunal Constitucional Federal no considera defendible que un cambio de denominación social, de sociedad A a sociedad B, manteniéndose su personalidad jurídica, conlleve la modificación del propietario del inmueble. El Tribunal Constitucional Federal establece acertadamente que la modificación del Registro de la Propiedad, como

consecuencia del cambio de denominación social, constituye únicamente una modificación aclaratoria de la que no se deriva un cambio de propietario en el sentido del art. 566.1 BGB.

El art. 566.1 BGB es de gran importancia para los inversores inmobiliarios, pues los contratos de arrendamiento celebrados con el

enajenante se traspasan al adquirente. La decisión del Tribunal Constitucional Federal muestra que el ámbito de aplicación del art. 566.1 BGB está claramente acotado y se excluye una ampliación al alquiler por arrendadores que nunca han sido propietarios así como a cambios de denominación con preservación de la personalidad jurídica. ■



Jana Ria Bittner

es abogada en

CMS Hasche Sigle en Berlín.

E janaria.bittner@cms-hs.com

Notariado

Nuevas tasas judiciales/ registrales y aranceles notariales en Alemania

La nueva ley alemana reguladora de las tasas judiciales/registrales y de los aranceles notariales (Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare – Gerichts- und Notarkostengesetz – GNotKG) entró en vigor el 01.08.2013.

Las tasas judiciales/registrales y los aranceles notariales se calculan mediante la aplicación de una tabla regresiva en función de las cuantías de los asuntos y de unos multiplicadores según el asunto particular: para un contrato bilateral se factura una tasa doble, para una declaración unilateral, se factura una tasa simple y corresponde media tasa para actividades accesorias y negocios privilegiados (p.ej. negocios de cumplimiento), con algunas otras diferencias.

La cuantía máxima para escrituraciones que sirve como base para calcular las tasas judiciales/ registrales y de los aranceles notariales se mantiene en 60 millones de euros. Esto conlleva que, por regla general, el arancel máximo ascienda aproximadamente a un importe neto de 53.000 euros para la escrituración de contratos de compraventa de empresas con una cuantía igual o superior a esta cuantía máxima.

I. Incremento de aranceles notariales

Estos aranceles notariales pueden incrementar de la siguiente manera:

1. Escritura en una lengua extranjera: se sumará una cantidad adicional del 30% del arancel.

2. Transmisión de participaciones de una GmbH (sociedad de responsabilidad limitada):
 - Para la elaboración de la lista de socios se facturará el 50% de un arancel regular, con un límite máximo de 250 euros (nº 22110 y 22113 del índice "KV").
 - Si la cesión de la propiedad sobre las participaciones está sujeta a una condición suspensiva por circunstancias ajenas a la escritura (p.ej. el pago del precio de la compraventa, que en derecho alemán no tiene nada que ver con la cesión de la propiedad debido al principio de abstracción) y el notario tiene que comprobar el cumplimiento de esta

- condición, antes de poder presentar la lista de socios (lo que regularmente ocurre en una transmisión de participaciones de una GmbH), puede facturar un arancel adicional del 25%. No existe ninguna limitación del importe del arancel por debajo de la cuantía máxima del asunto de 60 millones de euros.
3. Cláusulas de elección de la ley aplicable: Si la escritura contiene una cláusula de este tipo, la cuantía del asunto se verá incrementada en un 30%. Por este motivo y si no se sobrepasa la cuantía máxima de 60 millones de euros, debería examinarse detenidamente si estipular una cláusula expresa de elección de la ley aplicable es realmente necesario o no.
 4. La cuantía máxima del asunto para transformaciones de empresas se ha visto incrementada, pasando de 5 millones de euros a 10 millones de euros. Para empresas con un patrimonio poco elevado no ha cambiado nada, pero para empresas con un patrimonio elevado ahora es considerablemente más caro.
 5. Las actas de acuerdos sociales y las actas de juntas generales de socios estaban sujetas hasta ahora a una tasa máxima de 5.000 euros. A partir de ahora, la cuantía máxima será de 5 millones de euros, lo que supone una tasa máxima de 16.270 euros. Para acuerdos sociales estándar no supone ningún cambio, pero para acuerdos con una mayor cuantía ahora es considerablemente más caro.
 6. La cuantía máxima del asunto para solicitudes de inscripción en el Registro Mercantil pasa de 500.000 euros a 1 millón de euros.

7. Se suprime el beneficio que se venía concediendo a las capitulaciones matrimoniales y a los pactos sucesorios. En el futuro, no se podrá escriturar de manera gratuita un pacto sucesorio vinculado con capitulaciones matrimoniales, sino que cada contrato por separado originará sus propios aranceles.
8. Los poderes elaborados por el notario o escriturados ante él (es decir, si el notario no se limita a legitimar una firma), incluyéndose también los poderes de previsión de incapacidad, se ven encarecidos si se trata de cuantías altas, ya que el arancel pasa de 0,5 a 1,0 y, a su vez, la cuantía máxima pasa de 500.000 euros a 1 millón de euros.

II. Reducción de aranceles notariales

Por el contrario, la reforma conlleva en algún caso una reducción de los aranceles notariales:

1. Para el depósito de cantidades elevadas en una cuenta fiduciaria del notario, se aplicará un arancel del 0,1% del importe en lugar del arancel que se venía aplicando del 0,25 %, si bien la reforma prevé que en casos concretos se puede establecer un arancel más alto que el 0,1% mencionado.
2. Para contratos entre empresas asociadas (a tenor del art. 15 de la ley de sociedades anónimas [Aktiengesetz – AktG]) relativos a la transmisión de participaciones sociales (exceptuando participaciones de sociedades principalmente patrimoniales) se aplicará en el futuro una cuantía máxima propia de 10 millones de euros.
3. Para la elaboración de una lista de socios, se aplicará en el futuro un arancel máximo de 250 euros.

4. Las legitimaciones de firma (sin elaboración del documento) tendrán un arancel máximo de 70 euros, en lugar de los 130 euros que se venían aplicando. ■



Dr. Katharina Haneke, M.A.
es abogada en
CMS Hasche Sigle
en Hamburgo.
E katharina.haneke@cms-hs.com



Nereida Sánchez Pérez, LL.M.
es abogada en
CMS Hasche Sigle
en Düsseldorf.
E nereida.sanchez@cms-hs.com

Reform des spanischen Elektrizitätssektors

Das lang erwartete Gesetz 24/2013 zur Regulierung des Elektrizitätssektors ist am 27. Dezember 2013 in Kraft getreten. Es ersetzt das alte Gesetz aus dem Jahre 1997 und soll den spanischen Elektrizitätssektor wirtschaftlich stabilisieren.

I. Ziele des neuen Gesetzes zur Regulierung des Elektrizitätssektors

Bis in das Jahr 1997 wurden die Stromtarife von der Regierung festgesetzt. Mit dem Erlass des Gesetzes 54/1997 vom 27. November zur Regulierung des Elektrizitätssektors (als Umsetzung der EU-Richtlinie 96/92/CE) liberalisierte Spanien den Strommarkt. Inzwischen beläuft sich der Fehlbetrag zwischen Einnahmen und Kosten der Elektrizitätsunternehmen jedoch auf EUR 30 Milliarden. Die Summe ist im Laufe der Jahre aufgrund von Schätzungsfehlern, politischen Fehlentscheidungen und dem Rückgang der Stromnachfrage (als Folge der Wirtschaftskrise) aufgelaufen.

Das Gesetz 24/2013 schafft nun einen neuen Rechtsrahmen für den Elektrizitätssektor und führt bisher zerstreute Regelungen in einem Gesetz zusammen.

II. Wesentliche Neuerungen im Gesetz

Zur langfristigen Sicherstellung der Finanzierung wird zunächst eine neue einheitliche Einnahmen- und Ausgabenordnung für das Elektrizitätssystem eingeführt. So werden

bestehende Ungleichgewichte des Elektrizitätssystems behoben und es wird sich von dem Konzept des sogenannten Stamm- und Sondersystems verabschiedet. Das Energieministerium muss nunmehr auf Grundlage des Berichts des Kabinettsausschusses für wirtschaftliche Angelegenheiten jährlich die Jahresprognosen der Einnahmen- und Ausgabenentwicklung des Elektrizitätssystems für die nächsten sechs Jahre billigen.

Darüber hinaus werden die Bezüge aus erneuerbaren Energien, Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und Abfällen um eine konkret geregelte zusätzliche Vergütung ergänzt, um die Wettbewerbsbedingungen für diese Technologien an andere Energieträger anzugleichen.

Die Finanzierung der Transport- und die Verteilungskosten des Stroms erfolgt durch die Verbraucher, indem sie Netzzugangsgebühren bezahlen. Zudem werden durch das Gesetz zusätzliche Belastungen eingeführt, die notwendig sind, um sonstige Kosten der Systemaktivitäten zu decken (beispielsweise die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen, hocheffizienten KWK und Abfällen).

Im Übrigen enthält das Gesetz auch Regelungen zu Eigenverbrauchsanlagen.

Ferner führt das Gesetz den sogenannten „Freiwilligen Preis für den Kleinverbraucher“ („Precio Voluntario para el Pequeño Consumidor“, PV-

PC) ein. Es handelt sich hierbei um einen von der Regierung bestimmten Höchstpreis, den Verbraucher verbindlich wählen können, wenn sie den Strompreis nicht mit den auf dem Markt verfügbaren Versorgungsunternehmen selbst aushandeln wollen. Dieser entspricht dem alten „Tarif für die Versorgung letzter Instanz“ (Tarifa de Último Recurso). Nach dem neuen Gesetz kommen zudem sogenannte „schutzbedürftige Verbraucher“ in den Genuss eines ermäßigten Tarifs.

Das Gesetz enthält auch neue Sanktionsregelungen. So werden Betrugskontrollen, Inspektionen und Registrierungserfordernisse im Einzelnen geregelt.

Schließlich bestimmt das neue Gesetz, dass auch vorübergehende Schließungen von Produktionsanlagen, ebenso wie die Inbetriebnahme, Änderung, Übertragung und Stilllegung der Anlagen nur mit vorheriger behördlicher Genehmigung möglich sind. ■



José María Pernas

ist Rechtsanwalt bei

CMS Albiñana & Suárez de Lezo
in Madrid.

E josemaria.pernas@cms-asl.com

Änderung des Verfahrens für die Erteilung der integrierten Umweltgenehmigung („autorización ambiental integrada“ – AAI)

Mit dem neuen Gesetz 5/2013 wird die Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rats über Industrieemissionen in nationales Recht umgesetzt. Von großer Bedeutung für Unternehmen in Spanien ist dabei die Neuregelung des umweltbehördlichen Genehmigungsverfahrens, die sich auch auf bereits erteilte Genehmigungen auswirken kann.

Die Novelle folgt dem im Umweltrecht geltenden „Verursacher- und Vorsorgeprinzip“. Danach sollen negative Umwelteinwirkungen durch Industrieprojekte idealerweise gar nicht erst entstehen oder zumindest minimiert werden. Deshalb werden absehbare Risiken, die zu Umweltbelastungen führen können, von vornherein ausgeschlossen beziehungsweise eingeschränkt. Für den Fall, dass dieses Ziel nicht erreicht werden kann, hat grundsätzlich der Verursacher die Kostenlast für die Beseitigung der eingetretenen Umweltbeeinträchtigung zu tragen („quien contamina paga“).

I. So wird nach der neuen Rechtslage die Erteilung der integrierten Umweltgenehmigung („autorización ambiental integrada“ – AAI) an strenge Bedingungen

geknüpft. Betreiber bestimmter Anlagen sind verpflichtet, vor Aufnahme des Betriebs ein detailliertes Gutachten über das betroffene Grundstück vorzulegen. Aus diesem müssen etwaige Altlasten des Erdreichs und Grundwassers hervorgehen. Dieses Verfahren soll in erster Linie dazu beitragen, den „Status quo“ des Grundstücks für die Zukunft abzusichern. Wenn es erforderlich ist, dient das Gutachten bei umweltrelevanten Unfällen als Nachweis für den ursprünglichen Zustand des Gebiets. Künftige Negativabweichungen können dadurch – so die Theorie – besser nachvollzogen und dem jeweiligen Verursacher zugeordnet werden.

II. Das im Umweltrecht maßgebliche Vorsorgeprinzip zeigt sich darüber hinaus an der Festschreibung konkreter Emissionsgrenzwerte. Die Einhaltung dieser Richtwerte soll schädliche Umwelteinwirkungen verhindern. Das neue Gesetz beinhaltet eine Ermächtigungsgrundlage, mit deren Hilfe die Grenzwerte künftig im Einzelnen festgelegt werden können. Die ermittelten Grenzwerte basieren dabei in Überein-

stimmung mit den europarechtlichen Vorgaben auf den sogenannten „besten verfügbaren Techniken“. Dennoch hat die Ausgestaltung der Rechtsverordnungen technologieneutral zu erfolgen, das heißt dem jeweiligen Anlagenbetreiber wird lediglich vorgeschrieben, die Werte einzuhalten, aber nicht, auf welchem Weg dies geschehen muss.

III. Schließlich soll das Gesetz Bürokratie abbauen und dadurch nicht nur Kosten einsparen, sondern auch die Bearbeitungszeit von Anträgen reduzieren. Zwar bleibt das bisherige Verwaltungsverfahren grundsätzlich unverändert, Verbesserungen im Einzelnen sollten aber trotzdem eine beschleunigende Wirkung erzielen. So wird es künftig nicht länger erforderlich sein, zur Verlängerung einer Genehmigung diejenigen Unterlagen erneut vorzulegen, die bereits bei der ursprünglichen Antragsstellung eingereicht wurden. Darüber hinaus erfolgt die Erneuerung der umweltbehördlichen Genehmigung nicht länger nur auf Antrag, sondern von Amts wegen in einem vereinfachten Verfahren.

Die integrierte Umweltgenehmigung ist für den Betrieb bestimmter umweltrelevanter Industrieanlagen erforderlich, etwa solcher zur Müllverbrennung oder Stahlerzeugung. Das Gesetz 5/2013 ist bereits in Kraft getreten. Für Anlagenbetreiber, die eine Genehmigung noch nach altem Recht eingeholt haben, greifen Übergangsvorschriften. ■



Elena Alcázar
ist Rechtsanwältin bei
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
in Madrid.
E elena.alcazar@cms-asl.com



Christian Tenkhoff
Legal Trainee bei
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
in Madrid.
E christian.tenkhoff@cms-asl.com

Derecho Procesal

Acertadas decisiones judiciales sobre la fijación de los honorarios de los abogados

Dos decisiones del Tribunal Regional Superior (OLG) de Múnich esclarecen la cuestión de los honorarios de los abogados: ¿se limitan los costes que tiene que asumir la parte perdedora a los honorarios del marco previsto en la ley alemana sobre los honorarios de abogados (RVG) o se aplica el principio del "costs follow the event" sin limitación alguna.

Los procedimientos judiciales conllevan riesgos económicos considerables para demandantes y demandados. En Alemania, como consecuencia de la aplicación del principio del "costs follow the event", la parte perdedora debe soportar las costas del proceso judicial. Al contrario de lo que ocurre, por ejemplo, en los EE.UU., este principio también se aplica a los honorarios del abogado de la parte vencedora. Sin embargo, el derecho de la parte vencedora a recuperar los honorarios

del abogado se limita al importe establecido por la ley alemana sobre los honorarios de los abogados (RVG, por sus siglas en alemán).

I. Mediante esta limitación, se incumple de hecho el principio del "costs follow the event" cuando se trata de litigios jurídica y económicamente más complejos, ya que la parte vencedora solamente obtiene de la parte perdedora la restitución de una parte de los honorarios de los abogados que ha soportado. En este tipo de litigios, a menudo las partes se ven obligadas a contratar a abogados especializados con acceso a amplias fuentes de información, lo que no podrían permitirse con los honorarios establecidos en la RVG. Por este motivo, es un estándar internacional que se remunere a los abogados según

el tiempo empleado en el asunto y no según los honorarios establecidos en las tablas de la RVG.

II. En los procedimientos arbitrales la situación es distinta: el principio del "costs follow the event" no está sometido en este caso a una limitación global de los costes. La restitución de los honorarios de los abogados no está limitada al importe establecido en la RVG, sino que se deja al libre albedrío de los tribunales arbitrales, los cuales suelen guiarse por los estándares internacionales, cuando se trata de procedimientos arbitrales internacionales.

III. El Tribunal Regional Superior (OLG) de Múnich ha confirmado todo esto en dos decisiones. En el auto de 11.04.2012, en un

procedimiento sobre el reconocimiento de un laudo arbitral sobre costes de un tribunal arbitral de Zürich, el OLG ha decidido que, en aplicación del reglamento arbitral de la institución arbitral alemana DIS (Deutsche Institution für Schiedsgerichtsbarkeit), no existe ningún inconveniente en que se ordene la devolución de los honorarios de los abogados que superen el marco establecido en la RVG.

Mediante auto de 23.07.2012, el OLG de Múnich lo ha vuelto a confirmar. El Tribunal ha decidido que los tribunales arbitrales pueden decidir discrecionalmente sobre la distribución y la determinación del importe de los costes (adecuados), alegando que en los procedimientos

internacionales complejos de cierto volumen no existe ninguna objeción ante la contratación de representantes ante los tribunales que facturen en función del tiempo empleado a razón de unos honorarios por hora.

Por consiguiente, en Alemania se reconocen y se ejecutan laudos arbitrales nacionales e internacionales sobre costas incluso cuando el importe de los costes de abogados que debe soportar la parte perdedora supere lo dispuesto en la RVG. En resumen, mediante estas decisiones se reduce la inseguridad – especialmente para las partes extranjeras – acerca de si van a obtener la restitución de los costes de los abogados calculados en función del tiempo en el caso de ganar el litigio en Alemania. Este es otro

buen argumento para estipular la competencia de un tribunal arbitral en lugar de la de los tribunales estatales para las empresas que operan en el ámbito internacional con socios alemanes. ■



Andreas Heinrich, LL.M. oec
es abogado en
CMS Hasche Sigle en Stuttgart.
E andreas.heinrich@cms-hs.com

Wettbewerbsrecht, Lebensmittelrecht

Regulierung der spanischen Lebensmittellieferantenkette

Das Gesetz 12/2013 stellt künftig strengere Anforderungen an die Ausgestaltung der Rechtsgeschäfte innerhalb der Lebensmittellieferantenkette. So müssen alle Verträge ab 2014 schriftlich geschlossen werden. Darüber hinaus verbietet das Gesetz drei konkrete aggressive Geschäftspraktiken.

1. Während sich die Europäische Union noch mit dem sogenannten Grünbuch über unlautere Geschäftspraktiken in der Lieferkette beschäftigt, hat der spanische Gesetzgeber bereits ein entsprechendes Regelwerk in Gesetzesform gegossen. Diese

Vorreiterstellung lässt sich damit erklären, dass die Lebensmittelbranche eine der tragenden Säulen der spanischen Volkswirtschaft ist.

Die neuen Gesetzesvorhaben – sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene – sind vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzkrise zu verstehen, die besondere Schwachstellen des Lebensmittelsektors ans Licht brachte. So zogen die Lebensmittelpreise ab dem Jahr 2007 parallel zu den Preisen für Agrarrohstoffe erheblich an. Doch obwohl sich der Rohstoffmarkt

im Anschluss rasch wieder beruhigte, blieben die Lebensmittelpreise in Spanien auch längerfristig auf ihrem überhöhten Niveau. Die Ursache dieses Phänomens wird in der besonderen Struktur des Lebensmittelsektors gesehen, in dem oft Marktteilnehmer ungleicher Größe aufeinander treffen. Vor allem multinationale Konzerne sind während der Krise in der Lage gewesen, gegenüber kleineren Unternehmern ungehindert ihre Marktmacht auszuspielen und dadurch die Preise zu diktieren.



II. Diese Abhängigkeit der Kleinunternehmer von den Großkonzernen wird durch das Gesetz 12/2013 ins Visier genommen. Die Verbraucher sollen vor ungerechtfertigten Preiserhöhungen geschützt und die spanische Ernährungswirtschaft gestärkt werden. Die Palette der Maßnahmen ist breit. Sie reicht von der Einrichtung einer Institution zur Überwachung der Lieferantenkette bis hin zur Etablierung eines neuen Verhaltenskodex, den jeder Unternehmer der Ernährungsbranche freiwillig als verbindlich anerkennen kann. Das gesamte Gesetz ist von vornherein nur auf Vertragsabschlüsse von Gewerbetreibenden anwendbar. Zudem müssen die beteiligten Parteien eine maßgebliche Marktstärke haben. Das Gesetz nennt Fallgruppen, bei denen diese Anforderung als erfüllt gilt. Demnach genügt es etwa, wenn die Nachfrage einer Partei für 30 % des Absatzes der jeweils anderen Partei im Vorjahr verantwortlich war.

Das Gesetz enthält folgende wesentliche Änderungen:

1. Die Verträge sind ab einem Wert von EUR 2500 künftig schriftlich abzuschließen. Die Nichteinhaltung des Formerfordernisses führt zwar nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags, zieht aber ein Bußgeld nach sich. Leichte Vergehen werden mit Geldstrafen von bis zu EUR 3000 und besonders schwere Rechtsverstöße mit bis zu EUR 1 000 000 geahndet.
2. Darüber hinaus benennt das Gesetz drei aggressive Geschäftspraktiken, die künftig unzulässig sein sollen. So ist es für Anbieter grundsätzlich nicht mehr gestattet, höhere als die vertraglich vereinbarten Preise zu verlangen. Verboten ist es auch, vertragliche Vereinbarungen einseitig abzuändern. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt nur dann, wenn besondere Umstände vorliegen und ein entsprechender Anpassungsmechanismus bereits im (schriftlichen) Vertragswerk vorgesehen ist. Auch Verstöße gegen diese Vorschriften können mit der Auferlegung eines Bußgelds im oben genannten Rahmen sanktioniert werden. ■



Luis Miguel de Dios
ist Partner bei
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
in Madrid.
E luismiguel.dedios@cms-asl.com



Christian Tenkhoff
Legal Trainee bei
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
in Madrid.
E christian.tenkhoff@cms-asl.com

Acuerdo para un Gobierno de gran coalición: “Modelando el futuro de Alemania”

El 16.12.2013 se celebró el acuerdo del Gobierno de gran coalición entre los partidos que la conforman: los democristianos CDU y CSU, y el partido socialdemócrata SPD. Los objetivos principales del acuerdo del Gobierno son la estabilidad financiera, la garantía del Estado de bienestar y la Seguridad social. Las inversiones en infraestructuras y la transformación energética juegan también un papel importante.

A continuación presentamos los cuatro proyectos más importantes del nuevo Gobierno que son de interés para los inversores españoles en Alemania:

I. Infraestructura de tráfico – Peajes para vehículos particulares extranjeros

El Gobierno quiere crear nuevas bases de financiación para el desarrollo de las infraestructuras de tráfico. Además del peaje para camiones ya existente, se pretende introducir un peaje para los vehículos privados que no estén dados de alta en Alemania. Este peaje, que se pagará mediante la adquisición de un adhesivo (en alemán: Vignette) y que costará unos EUR 100,00 anuales, afectará tanto a los titulares de vehículos registrados en países de la UE como a los registrados en terceros países. Este peaje entrará en vigor como muy tarde en 2015.

La aplicación del peaje para vehículos particulares extranjeros será un reto para el nuevo Gobierno, ya que tiene que adaptarse a las

disposiciones vigentes del Derecho Europeo. Puesto que este tipo de peaje es un punto de discusión importante en el seno de la gran coalición, debemos esperar a ver si finalmente se introduce y de qué manera se hace.

II. Transformación energética – Reforma de la ley alemana de energías renovables (EEG, por sus siglas en alemán)

El Gobierno tiene la intención de continuar de manera consecuente con su plan de desarrollo de un suministro energético sin energía nuclear y con una participación creciente de las energías renovables. En este sentido, la gran coalición pretende realizar una reforma rápida y completa de la ley alemana de energías renovables (EEG) en el verano del 2014. El Gobierno quiere crear un marco jurídico fiable para el desarrollo de la política energética. La reforma debe regular una vía (Ausbaukorridor) y un control de desarrollo (Ausbausteuerung) para el desarrollo de las energías renovables. Con estas medidas, el Gobierno quiere garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo establecidos y un control de los costes. Respecto a la cuota prevista en la EEG, que en los últimos años se ha visto incrementada considerablemente y que afecta cada vez más a los hogares y a una parte de la economía, el Gobierno tiene la intención de simplificar el sistema de remuneración, con el fin de frenar el aumento de costes de manera sustancial. Se pretende

ahorrar costes en el fomento de las energías renovables, lo que significa que se suprimen las subvenciones excesivas para nuevas instalaciones. Sin embargo, el nuevo Gobierno no cambia la situación jurídica respecto a las instalaciones anteriores. Respecto a todas las tecnologías, se prevé una regresión continua de las subvenciones y se suprime la regulación sobre el bonus. Para las inversiones ya realizadas y para las que están en proceso, no cambia nada.

III. Modernización del Derecho Laboral – Introducción de un salario mínimo legal

Desde hace años se debate en Alemania de manera controvertida y emocional sobre el salario mínimo. El nuevo Gobierno tiene previsto introducir un salario mínimo legal para toda Alemania de 8,50 euros (brutos) por hora de trabajo.

Mediante la introducción del salario mínimo legal, se pretende garantizar una protección mínima de los trabajadores. El salario mínimo legal protegería a los trabajadores del dumping por parte de trabajadores que vienen de países con salarios más bajos, ya que el salario mínimo sería de aplicación tanto para trabajadores alemanes como extranjeros. Mediante la introducción del salario mínimo, también se impediría que personas que trabajan se vieran obligadas a vivir con lo mínimo para su existencia.



Queda por ver si los críticos del salario mínimo tienen razón o no: éstos pronostican una pérdida de puestos de trabajo o un traslado de los puestos de trabajo al extranjero en los sectores con salarios más bajos. Además, los controles necesarios conllevarían un gran coste burocrático.

IV. Derecho de Arrendamiento – Alquileres asequibles

Durante los últimos años, los alquileres de viviendas en ciudades con mercados inmobiliarios algo tensos – como Hamburgo, Múnich y parte de Berlín – han experimentado enormes subidas. El nuevo Gobierno pretende regular el mercado inmobiliario permitiendo que los Estados Federados – durante un periodo de cinco años y en aquellas zonas con los mercados inmobiliarios más tensos – establezcan la posibilidad de limitar el aumento del precio del alquiler de las viviendas hasta un 10% respecto al alquiler de mercado del lugar (Mietspiegel), cuando se celebre un nuevo contrato

de arrendamiento (Wiedervermietung). El acuerdo de Gobierno incorpora con esto una protección legal para que el alquiler que se estipule en el nuevo contrato se corresponda al menos en parte con el alquiler anterior. No se verán afectadas por esta regulación las viviendas de nueva construcción que se alquilen por primera vez y los alquileres de viviendas que hayan sido completamente modernizadas.

Para los contratos vigentes, la regulación actual que limita el incremento del alquiler en un máximo del 20% (o del 15% en determinadas zonas) en un plazo de tres años seguirá siendo vigente.

En este contexto, el Gobierno pretende que los registros sobre el nivel de los alquileres de un lugar, que hasta ahora no representan la realidad de los alquileres que realmente se pagan, pueda representar de manera más acertada la realidad de los alquileres comparativos de un lugar (Vergleichsmiete).

El Gobierno quiere regular, además, que solamente se pueda repercutir en los arrendatarios el 10% de las inversiones para la modernización de las viviendas.

Las aspiraciones del Gobierno son ambiciosas, pues sirven para proteger a los arrendatarios en los mercados inmobiliarios más tensos, con el fin de que los alquileres se mantengan asequibles. ■



Jana Ria Bittner
es abogada en
CMS Hasche Sigle en Berlín.
E janaria.bittner@cms-hs.com

In eigener Sache/ Sobre nosotros

Erweiterung der Deutsch-Spanischen Gruppe

Andreas Heinrich hat sich als Rechtsanwalt dem Stuttgarter Büro von CMS angeschlossen. Er ist auf Prozessrecht und Verfahren vor nationalen und internationalen Schiedsgerichten spezialisiert. Während seines Studiums hat er für fünf Jahre als Sekretär bei internationalen Schiedsgerichten gearbeitet. Er gehört der Deutsch-Spanischen Gruppe von CMS an, ist Mitglied des Club Español del Arbitraje und der Deutsch-Spanischen Juristenvereinigung. Andreas Heinrich hat sein Jurastudium in Köln absolviert. Von 1992 bis 2002 hat er in Peking, Singapur und Caracas gelebt. In Caracas hat er die spanische Sprache erlernt. Daneben spricht er Englisch und Französisch. Mit dem Zugang von Andreas Heinrich setzt CMS den Ausbau ihrer Deutsch-Spanischen Gruppe fort und wird dadurch der wachsenden Nachfrage spanischer und lateinamerikanischer Mandanten gerecht.

Darüber hinaus ist Bibiana García Franco als in Spanien zugelassene Rechtsanwältin zum Berliner Team der Deutsch-Spanischen Gruppe um den Partner Dr. Andreas Otto gestoßen. Bibiana García Franco hat sowohl das juristische als auch das politikwissenschaftliche Studium an der Universität Carlos III in Madrid abgeschlossen und hat einen Teil ihres Studiums in Münster absolviert. Sie spricht fließend Deutsch, Französisch und Englisch. Vor dem Eintritt bei CMS hat sie verschiedene Praktika bei deutschen Kanzleien absolviert.

Respaldo del Grupo Hispano-Alemán

Andreas Heinrich, se ha incorporado al departamento de Derecho Procesal de Stuttgart de CMS. Está especializado en Derecho Procesal, y arbitraje nacional e internacional. Cuando realizaba sus estudios, fue secretario administrativo de varios tribunales arbitrales internacionales durante cinco años. Forma parte del Grupo Hispano-Alemán de CMS, y es miembro del Club Español del Arbitraje y de la Asociación Hispano-Alemana de Juristas. Andreas Heinrich realizó sus estudios de Derecho en Colonia, Alemania. Entre 1992 y 2002 vivió en Pekín, Singapur y Caracas, donde aprendió español. También habla inglés

y francés. Con Andreas Heinrich, CMS continúa el desarrollo de su Grupo Hispano-Alemán, satisfaciendo así el crecimiento de demanda de clientes de España y Latinoamérica.

Además, Bibiana García Franco, una abogada española, se ha unido al equipo de Berlín – dirigido por el socio Andreas Otto – del Grupo Hispano-Alemán de CMS. Bibiana García estudió Derecho y Ciencias Políticas y de la Administración en la Universidad Carlos III de Madrid. Realizó una parte de sus estudios en Münster, Alemania. Habla alemán, francés e inglés. Antes de incorporarse a CMS realizó distintas pasantías en despachos de abogados en Alemania.

Neue Real Estate Deal Point Study Deutschland

CMS hat im März 2014 die mittlerweile vierte Auflage der „CMS Deal Point Study“ vorgelegt. Auf Grundlage der Auswertung von Vertragsklauseln aus rund 360 betreuten Transaktionen der vergangenen fünf Jahre zeigt die Studie deutliche Markttrends in den untersuchten Kategorien Asset-Klassen, Kaufpreisfinanzierung, Gewährleistungen und Garantien sowie Haftungsbeschränkungen. Sie gibt Käufern und Verkäufern eine gute Hilfestellung bei der Vorbereitung von Transaktionen, indem sie aktuelle Marktstandards bei der Kaufvertragsgestaltung im Einzelnen darstellt.

Sie finden die Real Estate Deal Point Study 2014 unter www.cms-hs.com/Real_Estate_Deal_Point_Study_2014

Nuevo estudio sobre el mercado inmobiliario en Alemania

En marzo de 2014, CMS ha presentado la cuarta edición del "CMS Deal Point Study". A partir del análisis de las cláusulas contractuales de alrededor de 360 transacciones –que hemos asesorado a lo largo de los últimos cinco años–, el estudio muestra unas claras tendencias del mercado en las categorías investigadas: clases de assets, financiación, garantías así como limitaciones a la responsabilidad. Al exponer en detalle los estándares

actuales del mercado en las disposiciones de los contratos de compraventa, proporciona una buena ayuda a los compradores y vendedores en la preparación de las transacciones.

Puede encontrar el CMS Deal Point Study 2014 en www.cms-hs.com/Real_Estate_Deal_Point_Study_2014

CMS expandiert weiter

CMS konnte seit Erscheinen des letzten Updates der Deutsch-Spanischen Gruppe wiederum neue Büros eröffnen. So gibt es inzwischen CMS-Büros auch in Istanbul, Dubai, Muscat und Genf. Durch die Fusion mit der schottischen Kanzlei Dundas & Wilson verfügt CMS ab Mai 2014 zudem über ein weiteres Büro in Glasgow und verstärkt sich erheblich in Edinburgh. Damit verfügt CMS über mehr als 830 Partner und 5600 Mitarbeiter in 57 Büros und 31 Ländern weltweit.

CMS sigue expandiéndose

Desde la publicación del último Update del Grupo Hispano-Alemán, CMS ha vuelto a abrir nuevas oficinas: entretanto hay oficinas de CMS también en Estambul, Dubái, Mascate y Ginebra. A través de la fusión con el despacho de abogados Dundas & Wilson, CMS dispone desde mayo de 2014, además, de una oficina más en Glasgow y se fortalece considerablemente en Edimburgo. Con ello CMS suma más de 830 socios y 5.600 trabajadores en 57 oficinas en 31 países en todo el mundo.

Auszeichnungen für CMS in Deutschland und Spanien

CMS Spanien wurde 2013 mit den Corporate International Awards in folgenden Kategorien ausgezeichnet: Best M&A Law Firm of the year in Spain, Best Energy Law Firm of the Year in Spain, Best Dispute Resolution Law Firm of the Year in Spain, Best Administrative Law Firm of the Year in Spain.

CMS Deutschland erhielt den begehrten und wichtigen JUVE-Award als Kanzlei des Jahres für M&A in Deutschland und wurde darüber hinaus für die JUVE-Awards für Arbeitsrecht, Regulierte Industrien und Private Equity/Venture Capital nominiert. CMS Deutschland ist 2013 zudem in allen drei wesentlichen League Tables (Merger Market, Bloomberg, Thomson Reuters) auf Platz 1 nach der Anzahl der Transaktionen gelistet.

Schließlich führt CMS Deutschland laut der erstmals durchgeführten Studie Kanzleimonitor.de gemeinsam mit Freshfields den deutschen Rechtsmarkt an. Bei der Studie handelt es sich um die erste empirische Befragung

unter Unternehmensjuristen aus 700 Unternehmen, die insgesamt mehr als 3500 Kanzleirempfehlungen abgegeben haben. Die Studie wurde vom Bundesverband der Unternehmensjuristen in Auftrag gegeben.

Condecoraciones a CMS en Alemania y España

CMS España ha sido condecorado con el Corporate International Awards en las siguientes categorías: Best M&A Law Firm of the year in Spain, Best Energy Law Firm of the Year in Spain, Best Dispute Resolution Law Firm of the Year in Spain, Best Administrative Law Firm of the Year in Spain.

CMS Alemania ha obtenido el tan deseado e importante JUVE-Award como bufete del año en M&A en Alemania y, además, fue nominada en las categorías JUVE-Awards en Derecho Laboral, Industria regulada y Private Equity/Venture Capital. Además, CMS Alemania aparece en 2013 en el primer puesto según el número de transacciones en las tres League Tables más importantes (Merger Market, Bloomberg, Thomson Reuters).

Por último, CMS Alemania, junto con Freshfields, se sitúa a la cabeza del mercado legal alemán según el estudio de Kanzleimonitor.de. Este estudio se ha llevado a cabo por primera vez y consiste en la realización de una encuesta a juristas de 700 empresas, que en total han emitido más de 3500 recomendaciones de bufetes de abogados. El estudio se realizó por encargo de la Asociación alemana de juristas de empresas (Bundesverband der Unternehmensjuristen).

Neue CMS-Publikationen

CMS hat den „CMS Guide to Employment Issues in M&A Transactions“ (www.cms-hs.com/Employment_Issues_MA_03_13), „CMS Brief Guide to Private Placement of Funds“ (www.cms-hs.com/cms_brief_guide_to_private_placement_of_funds-first_edition_0314_en) und „European M&A Outlook“ (www.cms-hs.com/EuropeanMuA_Outlook) veröffentlicht. Sie finden alle Studien unter den angegebenen Links.

Nuevas publicaciones de CMS

CMS ha publicado “CMS Guide to Employment Issues in M&A Transactions“ (www.cms-hs.com/Employment_Issues_MA_03_13), “CMS Brief Guide to Private Placement of Funds“ (www.cms-hs.com/cms_brief_guide_to_private_placement_of_funds-first_edition_0314_en) y “European M&A Outlook“ (www.cms-hs.com/EuropeanMuAOutlook). Puede encontrar todos los estudios en los enlaces indicados.



Impressum

Das Update Deutsch-Spanische Gruppe/
Grupo Hispano-Alemán wird verlegt von
CMS Hasche Sigle, Partnerschaft von
Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB
und CMS Albiñana & Suárez de Lezo

CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlin | Deutschland

CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Calle Génova, 27
28004 Madrid | Spanien

Verantwortlich für die fachliche
Koordination:

Dr. Luis Miguel de Dios
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Calle Génova, 27
28004 Madrid | Spanien

Dr. Andreas Otto
CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlin | Deutschland

Aviso legal

CMS Hasche Sigle, Partnerschaft von
Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB
y CMS Albiñana & Suárez de Lezo
editan el presente Update del Grupo
Hispano-Alemán/Deutsch-Spanische
Gruppe

CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlín | Alemania

CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Calle Génova, 27
28004 Madrid | España

Responsables de la
coordinación:

Luis Miguel de Dios
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Calle Génova, 27
28004 Madrid | España

Andreas Otto
CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlín | Alemania

Druckerei:

Druckerei J. Humburg GmbH
Berlin
Zimbelstraße 26
13127 Berlin

Imprenta:

Druckerei J. Humburg GmbH
Berlin
Zimbelstraße 26
13127 Berlin

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations:

Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Geneva, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lisbon, Ljubljana, London, Luxembourg, Lyon, Madrid, Mexico City, Milan, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Prague, Rio de Janeiro, Rome, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

www.cmslegal.com