

“Legal Status” en España

9 JULIO 20

- 1) Inmobiliario
- 2) Turismo
- 3) Energía



1. Inmobiliario

Inmobiliario

Panorama de las inversiones Inmobiliarias en España en la “nueva normalidad”

El pasado 21 de junio de 2020 finalizó en España el llamado “estado de alarma”, decretado por el poder ejecutivo el 14 de marzo de 2020 como consecuencia de la crisis sanitaria producida por el SARS-CoV-2 (“Coronavirus”). Si bien aún persisten algunas restricciones, es posible retomar la mayoría de las actividades en forma normal en lo que se ha denominado la “nueva normalidad”.

¿Qué consecuencias tiene esto para la inversión en el sector inmobiliario?

Hasta la crisis del coronavirus, el sector inmobiliario se encontraba muy activo, debido por un lado a tipos de interés muy bajos sumado a mercados financieros en máximos históricos y, por el otro, al surgimiento de oportunidades de negocio vinculadas al coworking, oficinas, hoteles y residencias de ancianos o estudiantes, al punto que se comenzó a hablar de una nueva burbuja inmobiliaria.

El parón económico generado por la crisis del Coronavirus ha modificado el mercado. Si bien se nota un comienzo de recuperación, esta será en forma de “U” y tomará un tiempo. Actualmente se prevén desinversiones en distintos sectores. Según indica el periódico “La Vanguardia”, un tercio de las compraventas en marcha en oficinas y logística se han visto afectadas y este porcentaje asciende al 68% de las compraventas de hoteles y al 76% de centros comerciales. Otras previsiones mencionan que, muy probablemente, habrá un aumento significativo del desempleo. Por todo ello y debido a la necesidad de liquidez para particulares y, sobre todo, para empresas, se prevé una reducción de la demanda y un aumento de la oferta, con la consecuente caída de precios de los inmuebles. Para inversores, esto puede implicar oportunidades de inversión, en especial en el sector de oficinas.

La “nueva normalidad” y sus cambios en la forma en que se trabaja también tienen consecuencias en el desarrollo del mercado inmobiliario. P.ej. se menciona que el desarrollo del teletrabajo traerá aparejado un aumento de la demanda de espacios de “coworking”.

Por otro lado, los inversores de tipo institucional (fondos de inversión, SOCIMIs o REITs) no parecen estar tan afectados por el desarrollo de los acontecimientos. Una encuesta de la consultora inmobiliaria Cushman & Wakefield realizada a inversores en España (un 75% de capital extranjero y el otro 25% de capital local), revela que hay aprox. € 40.000 millones disponibles para invertir en España. Según Cushman & Wakefield, el 90% de los inversores siguen activos en España y el 60% ya estaría en condiciones de formalizar cartas de intención para la adquisición de activos inmobiliarios. Con respecto a la percepción de riesgo de los inversores, el 33% consultado indica que reevaluará el perfil de riesgo debido a la crisis del Coronavirus, mientras que la mayoría (el 51%) mantendrá su estrategia de inversión. Únicamente el 16% ha mencionado que está evaluando distintos tipos de activos.

En cuanto a la previsión de futuro, el 63% de los inversores consultados considera que el mercado en general recuperará su actividad normal en los próximos 18 meses.

Finalmente, los especialistas consideran que habrá oportunidades de inversión, no solo en inmuebles, sino también en deuda inmobiliaria, con rentabilidades que pueden llegar o superar el 20%. Ello se debe a que, si bien el gobierno español está ofreciendo ayudas, refinanciaciones y moratorias en condiciones muy convenientes, las deudas seguirán subsistentes y estas ayudas también deberán ser pagadas, lo que generará una mayor demanda de financiación en este sector.

Christian Lamm, German Desk
clamm@bartolomebriones.com

2. Turismo

Turismo

Reclamación por cancelación de viaje combinado

El Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo de 2020 introdujo una norma especial relativa específicamente a la cancelación de viajes combinados como consecuencia de la crisis sanitaria. Dicha norma establecía que, en caso de cancelación, el viajero podía optar por un bono para ser utilizado en un periodo de un año desde la finalización del estado de alarma, por el valor del reembolso que correspondería; u optar por resolver el contrato y obtener el reembolso de lo pagado, si bien en este caso el organizador o minorista sólo estaba obligado a devolver lo que le devolvieran los proveedores de servicios del viaje combinado.

Esa norma ha sido modificada y simplificada con el Real Decreto-ley 21/2020 de 9 de junio de 2020. Actualmente dicha norma simplemente prevé que el organizador o minorista puede ofrecer el citado bono, y que el cliente puede aceptarlo. Se ha eliminado la referencia a que el cliente puede resolver el contrato y en tal caso se le tienen que reembolsar las cantidades pagadas, en la medida en que el organizador o minorista las recupere de los proveedores de servicios.

Dicha modificación ha sido debida a la Recomendación 2020/648 de la Comisión Europea, relativa a los bonos ofrecidos a los viajeros como alternativa al reembolso.

Con esta modificación, la norma especial queda muy reducida y sólo regula que el organizador o minorista puede ofrecer el bono, pero que el viajero no está obligado a aceptarlo. Como consecuencia de ello, se hace necesario analizar qué ocurre en el caso de que el viajero no acepte el bono y reclame el reembolso del dinero pagado por el viaje cancelado.

El artículo 160 de la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios establece que en cualquier momento anterior al inicio del viaje, el viajero podrá resolver el contrato de viaje combinado, en cuyo caso el organizador o minorista podrá exigirle el pago de una penalización; pero que si dicha cancelación se realiza debido a circunstancias inevitables y extraordinarias en el lugar de destino que afecten de forma significativa el viaje, entonces no habrá penalización y se le deberá realizar un reembolso completo.

Del mismo modo, regula que el organizador o minorista puede cancelar el viaje por imposibilidad de ejecutarlo por circunstancias inevitables y extraordinarias, debiendo reembolsar el dinero pagado, pero sin compensación adicional.

En dicha norma el reembolso se prevé como completo, sin hacer ninguna referencia a si al organizador del viaje le devuelven dinero los proveedores de servicios del viaje combinado. Ello beneficia al viajero y perjudica al organizador del viaje, porque el viajero puede reclamar el reembolso completo y el organizador no puede excusar que haya tenido gastos no reembolsados de sus proveedores.

Aquella norma especial creada durante el estado de alarma modificaba esta cuestión, para ayudar al organizador del viaje en el sentido de tener que reembolsar sólo lo que tuviera no gastado o lo que le devolvieran sus proveedores; con ello se favorecía que el viajero aceptara el bono. Pero, como hemos dicho, esta norma especial ha sido modificada y reducida, y ya no regula nada sobre el reembolso, con lo cual se aplica la ley general y el reembolso debe ser completo.

Antoni Faixó, Of Counsel

afaixo@bartolomebriones.com

3. Energía

Energía

Real Decreto-Ley 23/2020, de 23 de junio, ¿Facilitará Acabar Con La Especulación Existente Sobre Los Puntos De Conexión A La Red Eléctrica?

El pasado 24 de junio de 2020 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio (“RDL 23/2020”). En virtud del RDL 23/2020, entre otros, se han establecido una serie de criterios para ordenar el acceso y la conexión a las redes eléctricas, con el fin principal de acabar con la actual especulación sobre los puntos de conexión a la red eléctrica.

En general, dicho RDL 23/2020 ha sido valorado positivamente por el sector, ya que en los últimos tiempos muchos proyectos de generación eléctrica, técnica y económicamente viables no han podido ser desarrollados debido a las dificultades para obtener la conexión a la red eléctrica, barrera que en gran medida se debe al negocio especulativo existente sobre los citados puntos de conexión.

En virtud del RDL 23/2020, los titulares de los permisos de acceso para instalaciones de generación de energía eléctrica que hubieran obtenido dichos permisos en fecha posterior al 27 de diciembre de 2013, y antes de la entrada en vigor del RDL 23/2020, deberán acreditar el cumplimiento de determinados hitos de desarrollo en los plazos prefijados, de lo contrario, los permisos de acceso y, en su caso, de acceso y conexión concedidos caducarán automáticamente y el órgano competente estará facultado para ejecutar las garantías económicas depositadas para la solicitud del punto de conexión. De forma similar, los titulares de permisos de acceso obtenidos con posterioridad a la entrada en vigor del RDL 23/2020 deberán cumplir con los hitos de desarrollo establecidos.

En base a lo anterior, los titulares de proyectos de generación eléctrica en desarrollo deberán prestar especial atención a los contratos de desarrollo y en su caso EPC que tengan suscritos y verificar si los plazos pactados en dichos contratos cumplen con los plazos prefijados en el RDL 23/2020, de lo contrario sería recomendable revisar dichos contratos y adaptarlos a la nueva normativa.

En conclusión, parece que el RDL 23/2020 puede limitar las actuales prácticas especulativas sobre los puntos de conexión a la red eléctrica, aunque será necesario ver cómo se comporta el mercado en los próximos meses, para determinar si continúa la tendencia alcista de solicitudes puntos de conexión o si se produce un punto de inflexión.

David Diego, Senior Associate
ddiego@bartolomebriones.com

