

I. INTRODUCCIÓN

Esta *newsletter* tiene como objetivo analizar algunas de las implicaciones, consecuencias, perspectivas y desafíos más relevantes que la actual crisis derivada del COVID-19 está desencadenando en un sector de la economía productiva tan importante como es el sector hotelero en España.

Aunque el Gobierno, a través de varios Reales Decretos, ha tomado medidas puntuales: el diferimiento de ciertas deudas, el aplazamiento de ciertos impuestos¹, el otorgamiento de líneas de aval a través del ICO que faciliten el acceso al crédito², apoyos a la digitalización de las pymes dirigidos a ayudas para I+D+i, y a financiar la inversión en soluciones de trabajo no presencial³, estas medidas que afectan a pymes y autónomos y tienen implicaciones en el turismo, no constituyen un plan específico de reactivación ni estimulación del sector. Tampoco incluye medidas específicas el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (el “**Real Decreto-ley 15/2020**”), que regula la posibilidad, por parte de los arrendatarios de inmuebles distintos de vivienda o de industria que sean pymes o autónomos, de establecer una moratoria o un aplazamiento en el pago de la renta, pero no regula, en particular, los contratos de arrendamiento o gestión hotelera, ni otros directamente afectados en el sector.

El sector *hospitality*, uno de los de mayor peso en la economía española, se enfrenta a desafíos desconocidos hasta ahora, como consecuencia no solo del descenso sin precedentes de la ocupación hotelera y de la necesidad de reinventarse para poder implementar las medidas de distanciamiento social, de prevención y de adaptación sociosanitarias, si no a una circunstancia que puede llegar a tener un mayor impacto: **la incertidumbre** que afecta al sector en su más amplio sentido: a los inversores y propietarios, a los compradores y vendedores, a los *brokers* y asesores, a los explotadores y gestores, a toda su fuerza laboral, etc. sin mencionar todo el tejido empresarial indirecto relacionado.

Este documento recoge un breve análisis de la importancia de la industria hotelera en España y algunos de los impactos significativos derivados de esta crisis, señalando y destacando los desafíos y demandas del sector para hacer frente a esta situación excepcional. Subrayamos una serie de medidas de estímulo, algunas demandadas por el sector, para facilitar la

¹ Artículo 14 del Real Decreto-ley 7/2020, de 12 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para responder al impacto económico del COVID-19

² Artículo 29 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

³ Disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

liquidez y disponibilidad de recursos con apoyos financieros y fiscales, facilitando la adaptación de las empresas y otorgando flexibilidad al tejido productivo para que pueda adecuarse al contexto actual.

II. IMPORTANCIA DEL SECTOR HOTELERO EN ESPAÑA

En los últimos años el sector turístico, y en particular, la actividad hotelera – que representa un porcentaje muy significativo del conjunto de las empresas turísticas- se ha convertido en una de las ramas del sector terciario de mayor relevancia e impacto económico en España.

El sector del turismo representa más del 12% (147.946 millones de euros)⁴ del Producto Interior Bruto (“PIB”), principal motor económico por delante del sector de la construcción. España consolidó su posición como destino turístico de referencia al posicionarse como segundo destino mundial en el año 2018 -sólo por detrás de Francia⁵-, recibiendo 83,7 millones de turistas internacionales en 2019⁶.

El sector hotelero en España contó, durante el año 2019, con (i) más de 14.000 establecimientos hoteleros⁷ (incluyendo hotel, hotel-apartamento o aparta-hotel, motel, hostel, pensión, etc.); (ii) unos ingresos por habitación disponibles (*Revenue Per Available Room - RevPAR*) que crecieron un 6,2%; (iii) una estancia media de 3,16 días (*Average Length of Stay - LOS*) y (iv) una facturación de 17.000 millones de euros (124.000 millones de euros, junto con la restauración), generando 1,7 millones de empleos directos en 2019⁸.

Estos datos reflejan el carácter vital del sector para la economía española, y por tanto se pone de manifiesto la necesidad de diseñar un plan estratégico específico que involucre a los distintos agentes del sector y a las Administraciones Públicas y un marco regulatorio diseñado y financiado con el apoyo de la Unión Europea a través de sus Instituciones y en coordinación con otros países europeos en los que el turismo sea un motor clave de su economía. Sin embargo, no se ha regulado ni implementado una normativa específica, ni medidas de apoyo y estímulo directas pese al clamor del sector.

⁴ Fuente: Hostelería de España; Instituto Nacional de Estadística - INE -; Lit. search.

⁵ Fuente: Organización Mundial del Turismo, *Panorama del turismo internacional, edición 2019* (ISBN: 978-92-844-2122-0).

⁶ Fuente: INE.

⁷ 14.818 de media anual de establecimientos abiertos en España en 2019 según estimaciones de la Encuesta de ocupación hotelera, llevada a cabo por el INE.

⁸ Fuente: CEHE Anuario de la hostelería de España; INE.

III. IMPACTO DEL COVID-19 Y DESAFÍOS DEL SECTOR HOTELERO

El sector terciario y, en particular, el sector hotelero, son sectores estructuralmente frágiles y vulnerables a las fluctuaciones económicas debido a los reducidos márgenes, un *cash on hand* limitado, con niveles de capitalización muy bajos (fundamentalmente pymes y autónomos), y su correlación con la renta disponible, como señala el estudio de la CEOE⁹.

Desde el inicio de esta crisis, la actividad turística en España ha venido descendiendo significativamente hasta alcanzar una caída de casi el 100% en los cinco días siguientes a la aplicación de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, por la que se declara la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico¹⁰ ubicados en cualquier parte del territorio nacional, decretada por el Ministerio de Sanidad, sin distinción de categoría o tamaño. En tan sólo unas semanas hemos sido testigos del cese, prácticamente total, de la actividad hotelera por decreto del Gobierno.

A expensas de lo que suceda en el avance hacia un escenario de apertura, el escenario actual de confinamiento¹¹ ha impactado directamente en el sector:

1. Pérdida de actividad turística respecto de 2019: si bien inicialmente se preveía un incremento del PIB nacional del 1,6% en 2020¹², ante la prórroga de las fechas de apertura y arranque de las actividades turísticas¹³, la última revisión actual arroja un crecimiento negativo aproximado de 60,7% sobre el total de actividad turística directa e indirecta estimada para 2020 resultando en unas pérdidas estimadas de 92.556 millones de euros¹⁴. Este escenario podría empeorar en función del ritmo de desescalada.
2. Cancelación y hundimiento de reservas: se ha producido un desplome histórico de las pernoctaciones durante los meses de marzo a mayo como consecuencia de una caída de 4,9 millones de turistas. Sólo en el mes de marzo se produjo un hundimiento del 64,6% de las pernoctaciones de los residentes y de la caída en un 58,9% de las realizadas

⁹ Fuente: Informe CEOE: Escenario Económico – Especial Impacto Coronavirus. Abril 2020.

¹⁰ Con las particularidades previstas para los establecimientos turísticos que alberguen clientes que, en el momento de declaración del estado de alarma, se hallasen hospedados de manera estable y de temporada.

¹¹ A falta de obtener datos del mes de abril.

¹² Fuente: Programa de Estabilidad 2020-2021. Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Gobierno de España

¹³ Blackstone estima que volvamos a los niveles de productividad del 20 de febrero en 3 años.

¹⁴ Fuente: Informe EXCELTUR: Posible Impacto del Covid 19 sobre el sector turístico español. Tercer escenario previsto. Abril 2020.

por los extranjeros¹⁵, poniendo fin a 4 años de aumentos interanuales¹⁶. En el mes de marzo, los hoteles españoles sólo registraron 8,3 millones aproximadamente de pernoctaciones en marzo, lo que supone un 61,1% menos que en el mismo mes de 2019 y se traduce en una importante caída del ingreso medio diario del 41%¹⁷. La incertidumbre y las políticas restrictivas, tanto nacionales como extranjeras, se han mantenido durante el mes de abril, por lo que ya se contemplan escenarios de caídas de hasta un 90% de la actividad respecto a los niveles de 2019¹⁸.

3. Desplome de la facturación: durante los meses de febrero y marzo se han apreciado caídas de un 61,3% en la facturación inicial del sector frente a los niveles estimados para el año 2020. La facturación media diaria de los hoteles por cada habitación ocupada (*Average Daily Rate* - ADR) fue de 78 euros en el mes de marzo, lo que supone un descenso del 4,2% respecto al mismo mes de 2019¹⁹. Por su parte, el RevPAR, que está condicionado por la ocupación registrada en los establecimientos hoteleros, alcanzó los 29,7 euros, con una bajada del 41% en el mes de marzo²⁰. Estos datos sólo empeoran en abril, y lo seguirán haciendo mientras se mantengan las medidas de restricción.
4. Recortes salariales y pérdidas de puestos de trabajo en aumento, motivados principalmente por la reducción en la facturación derivada del cierre al público de los establecimientos. En este sentido, numerosos establecimientos hoteleros²¹ han acometido ajustes de plantilla mediante Expedientes de Regulación Temporal de Empleo (ERTE) como recurso para salvaguardar la continuidad del negocio, justificándose en algunos casos por razones de fuerza mayor y en otros por caída de la productividad.
5. Asimetría del impacto en el sector: no todas las empresas del sector hotelero tienen el músculo suficiente para afrontar largos periodos de cierre. Son especialmente relevantes los daños que pueden sufrir aquellos hoteles que dependen en gran medida de los flujos de efectivo como los hoteles de menor tamaño o aquellos que

¹⁵ Un 40% de la demanda hotelera internacional en España procede de 4 países europeos (Reino Unido, Francia, Italia, Alemania) y Estados Unidos, todos ellos profundamente afectados por la crisis. Fuente: INE, IBESTAT, ISTAC.

¹⁶ El grado de ocupación hotelero en España nunca había bajado del 34%. Fuente: INE.

¹⁷ Fuente: INE.

¹⁸ Algunos empresarios estiman incluso no volver a la actividad hasta el año 2021 o abrir parcialmente por falta de afluencia y para tratar de cubrir el punto muerto de sus costes de explotación. En tal escenario, la caída del PIB Turístico en España sería del 81,4% sobre el total de actividad turística directa e indirecta del 2019.

¹⁹ Fuente: INE.

²⁰ Fuente: INE.

²¹ En turismo, compañías como Globalia, Meliá, NH, Riu, Barceló o Iberostar suman 43.000 trabajadores afectados.

aprovechando los anteriores años de bonanza invirtieron en sus activos. En todos ellos, la vuelta a la actividad es fundamental.

A continuación, se recogen ciertos aspectos relevantes a tener en cuenta en la recuperación del sector:

1. **La renegociación de los contratos en vigor:** Por regla general, la situación no altera las obligaciones asumidas en los contratos de arrendamiento, de financiación, de gestión hotelera, contratos comerciales, de turoperadores, etc. Un desafío del sector hotelero es la apertura de procesos de negociación que permita acordar una redistribución de los riesgos inherentes al negocio jurídico, con el objetivo de conseguir el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones de los contratos teniendo en cuenta la actual coyuntura.

Las partes deberán atenerse, en primer lugar, al cumplimiento contractual conforme a lo convenido; y, en caso de no poder hacerlo, deberán llevar a cabo actuaciones razonables de acuerdo con las exigencias de la buena fe, todo ello de conformidad con principios ampliamente reconocidos en nuestro ordenamiento, como son el principio de conservación de los negocios jurídicos que recoge el artículo 1284 del Código Civil, o el principio de la buena fe previsto en el artículo 7.1 del Código Civil.

Si bien los términos y condiciones de las obligaciones son diversos en función de cada relación obligacional concreta, el incumplimiento de estas puede desencadenar mayores obligaciones como ampliación de garantías, aportaciones de fondos por terceros garantes, etc.

En particular:

- **En relación con los contratos de arrendamiento**, ante la necesidad de regulación específicas, el sector hotelero ha venido reclamando la aprobación de medidas con la finalidad de minimizar el impacto de la crisis hasta que se reactive la actividad y de forma más específica a las novedades introducidas por los Reales Decretos-ley 11/2020, de 31 de marzo y 15/2020, de 21 de abril, por los que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, aprobados por el Consejo de Ministros y

publicados en el BOE el día 1 de abril de 2020 y 22 de abril de 2020, respectivamente.

Entre esas medidas, se demandan moratorias en el pago de la renta y cobro fraccionado de las rentas durante los 24 meses siguientes, es decir, hasta 2022, así como periodos de gracia o reducciones parciales y temporales de la renta. Si bien, el ordenamiento jurídico español tiene mecanismos para dar respuesta a este tipo de situaciones, la situación óptima será aquella en la que las partes acuerden lo que resulte más conveniente para seguir manteniendo la relación contractual en función del impacto sufrido y de la previsión de cómo les afecte la nueva situación.

De manera insuficiente, el reciente Real Decreto-ley 15/2020, recoge medidas para paliar aquellas situaciones de vulnerabilidad a las que se están enfrentando muchas pymes o autónomos introduciendo medidas de restablecimiento del equilibrio contractual en los contratos de arrendamiento y de industria. En concreto y a modo enunciativo, el citado Real Decreto-ley 15/2020 sólo introduce unos supuestos de aplazamientos de rentas para los arrendatarios de inmuebles distintos de vivienda o de industria que tengan la consideración de PYME o autónomos²² y en que el arrendador sea considerado “gran tenedor”²³.

- **Respecto a los contratos de turoperadores**, este tipo de contratos supone en muchos casos un porcentaje de ocupación hotelera que ronda el 80%. Esta dependencia hace necesario abrir procesos de renegociación restableciendo el equilibrio y evitando la resolución unilateral de los contratos suscritos argumentando causas de fuerza mayor o caso fortuito, lo cual podría suponer un perjuicio claro para el sector, en general, incluidos a los propios turoperadores.

²² Conforme al Art. 3 del Real Decreto-ley 15/2020 podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2 de este real decreto-ley, los autónomos y pymes arrendatarios que:

(i) estén afiliados y en situación de alta en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA, o tengan la consideración de PYME de acuerdo con los umbrales económicos establecidos por el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital; y

(ii) su actividad haya quedado suspendida a consecuencia de la declaración del estado de alarma o que, en caso de que su actividad no haya quedado suspendida, se acredite una reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 %, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

²³ Conforme al Art. 1.1 del Real Decreto-ley 15/2020 se considera “gran tenedor” a aquella persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

Recientemente se han adoptado por el Gobierno²⁴ distintas medidas de flexibilización de la normativa de canjes y reembolsos de los productos turísticos que se hayan comercializado con antelación a la crisis y que permite el reembolso de los servicios contratados mediante bonos canjeables y la ampliación de plazos para efectuar los reembolsos a los clientes. Bruselas se ha pronunciado recientemente en contra, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento 261/2004 de la Comisión Europea, subrayando la obligación de reembolso de los importes de las cancelaciones aéreas en menos de siete días.

No obstante, ante el escenario actual, es necesario, no sólo un respaldo del Estado, sino la adopción de medidas que mejoren la posición de los hoteles en sus respectivos contratos, buscar instrumentos de aseguramiento que cubran los riesgos por posibles indemnizaciones derivadas de cancelaciones y, en definitiva, mejorar la posición comercial de las empresas hoteleras frente a la presión de las TTOO y OTA²⁵.

2. **Equilibrio Financiero:** otro de los desafíos a los que se enfrenta el sector hotelero son las tensiones de liquidez que necesariamente empujan a una reevaluación de los planes de negocio y a un crecimiento de operaciones corporativas -entrada de socios, fusiones y/o absorciones-, refinanciaciones y de venta de activos. Es decir, una puerta abierta de **oportunidades para inversores**.

Ante la disminución de ingresos e incremento de costes operativos e inversiones a corto plazo, los operadores deberán controlar más (si cabe) su *cash flow*, así como reforzar su liquidez y capital. Esta circunstancia se unirá al desafío de ajustar las políticas de dividendos y recompras de acciones, entre otros, y dar cumplimiento a los compromisos adquiridos con inversores.

En cuanto a las necesidades de capital, la mayoría de los hoteles tendrán que acudir a autofinanciaciones a través de aportaciones de socios o fuentes de financiación ajena ante la falta o pérdida de ingresos necesarios para acometer transformaciones, remodelaciones, actualizaciones y mejoras. Estas necesidades de capital pueden tener múltiples orígenes como, por ejemplo, el simple hecho de tener que reemplazar aquellos equipos e instalaciones cuya vida útil haya terminado, la necesidad de agregar valor al negocio actual, o tener que acometer nuevos gastos de capital para

²⁴ Real Decreto-ley 11/2020, de medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

²⁵ Agencias de viajes online (*Online Travel Agency*).

atender los requerimientos derivados de los permisos o licencias de explotación o, si se diera el caso, para cumplir con las adaptaciones derivadas de las nuevas exigencias que se están imponiendo (y que se impondrán) para contener la pandemia. La falta de ejecución de estas inversiones implica graves riesgos de pérdida de valor ya sea por la pérdida de permisos de explotación o la falta de competitividad de los establecimientos en relación con otros destinos turísticos debido a la depreciación de los activos, la falta de actualización y *capex* y por tanto la pérdida de valor de la marca España.

Con todo, el sector hotelero ya se ve obligado a ampliar su caja recurriendo a financiación externa. En la medida que actualmente el mercado financiero no se caracteriza por la falta de liquidez, se deben tener presentes no sólo las fuentes de financiación procedentes de entidades de crédito o entidades públicas mediante ayudas o subvenciones, sino también otras fuentes y oportunidades de *direct lending* a través de fondos de capital riesgo o gestores de deuda y *value added investors* (como fondos de capital inmobiliario privado), inversores *Core Plus* y *Core*, como los *family office*, inversores institucionales, fondos soberanos y otros tipos de inversores patrimonialistas principalmente interesados en activos *prime* con inquilinos AAA y contratos a largo plazo y donde el foco principal son las rentas recurrentes y aseguradas a largo plazo. Todos ellos van a ser protagonistas de la recuperación.

3. **Alquiler vs propiedad:** en la misma línea, se puede anticipar que volveremos a encontrarnos con un aumento de oportunidades de compra de activos por el fomento de políticas de “*light asset*” y desinversión de activos no estratégicos en aras de obtener financiación ya sea para acometer nuevos proyectos o impulsar los existentes. En este sentido, existen conocidas fórmulas como el *sale & lease back* que permiten (i) desde el punto de vista del empresario hotelero, aprovechar el valor subyacente de los activos hoteleros en el balance y fortalecer los recursos de efectivo mediante la reducción de deuda y la obtención de liquidez, manteniendo la actividad gestora; y (ii) desde el punto de vista del inversor, acordar contratos con obligados cumplimientos a largo plazo y rentas garantizadas con el colateral de los establecimientos hoteleros.
4. **Políticas de precios:** factores como la recesión y el aumento del desempleo, así como el efecto cautela/ahorro por una posible reactivación de la pandemia, tensionarán los

precios a la baja²⁶. Es previsible la bajada de precios y por tanto de pérdida de rentabilidad, lo que representa, si se hace escalable, un desafío para el sector ya que impactaría directamente en la pérdida de imagen de calidad.

5. **Modificación del consumo hotelero:** la crisis está impulsando una nueva tecnología en todos los aspectos de la industria. Para cuando las medidas de confinamiento se levanten y se permita reabrir los establecimientos, nuevas prácticas de servicio y de oferta se convertirán en elementos necesarios. Es muy probable que la actual situación generada por el COVID-19 cambie los hábitos del cliente y, con ello, será necesario adaptar de manera acorde la experiencia de cliente.

Así, por ejemplo, en la medida en que el riesgo de contagio continúe durante los siguientes 12 o 18 meses, será necesario introducir adaptaciones y salvaguardias que permitan proteger tanto a los clientes como a los empleados de los establecimientos²⁷. Esta circunstancia implica la necesidad de incluir barreras físicas, protocolos estrictos de limpieza y desinfección²⁸, empleo de mascarillas, test masivos, reorganización de espacios, controles de entrada, permisos por enfermedad más flexibles y medidas de distanciamiento. Tales medidas se traducirán, al menos al principio, en necesidades/demanda de mano de obra e instalaciones tales como equipos de limpieza, controladores, seguridad, e inversión de capital intensivo que habrá que satisfacer. Deberá, además, formarse a los empleados para mantener o, incluso, mejorar la calidad del servicio, siguiendo las instrucciones y medidas de seguridad a adoptar.

Será vital proteger la marca. Una manera eficaz de hacerlo es la creación de una percepción de seguridad, yendo más allá de la mera obtención de un sello “Covid Free”:

- (i) realizar test a los nuevos huéspedes en la entrada en el momento del *check-in*,
- (ii) contar con sellos de seguridad higiénica en las instalaciones (habitaciones y zonas comunes), comida y otros servicios (coches, tintorería, entregas de pedidos, etc.),
- (iii)

²⁶ Fuente: Informe EXCELTUR. Posible Impacto del COVID 19 sobre el sector turístico español.

²⁷ El Gobierno ha publicado una guía de buenas prácticas para los establecimientos y trabajadores del sector turístico, frente a la situación producida por el COVID-19.

²⁸ Así, por ejemplo, la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid está elaborando un protocolo para otorgar un certificado de “Hoteles Covid Free”. Así mismo el Instituto para la Calidad Turística Española (ICTE) en colaboración con la patronal hotelera (CEHAT) y la secretaría de Estado de Turismo ha presentado al Gobierno un borrador de reapertura para hoteles y apartamentos turístico con el objetivo de consensuar un protocolo sanitario único y aunar las pautas a seguir en la reapertura de los establecimientos. En el mismo se prevén amplias medidas de limpieza en las zonas de mayor contacto (i.e. lavabos, ascensores, mostrador de recepción, puertas, llaves/tarjetas de habitaciones, etc.), y recomendaciones de colocación de alfombras desinfectantes o la disposición de un termómetro sin contacto, entre otras medidas.

realizar modificaciones en el bufet libre, o (iv) establecer protocolos de actuación conjunta con las autoridades sanitarias ante posibles positivos de huéspedes y empleados.

Las medidas relacionadas con la vigilancia de la salud de los trabajadores son obligatorias para el empleador conforme ya regula la Ley de Prevención de Riesgos Laborales. No obstante, a algunos datos personales (i.e. temperatura) la normativa de Protección de Datos les otorga un grado de protección reforzado. Sin entrar a analizar las distintas normas aplicables a la adopción de estas medidas (normativa sanitaria, legislación sobre prevención de riesgos laborales, etc.), la normativa de protección de datos no impide la adopción de medidas para la prevención de la pandemia²⁹.

IV. EL PAPEL DE LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS.

A la luz de los desafíos que se exponen y ante la falta de regulación *ad hoc*, salvaguardando la salud de los ciudadanos, es necesario reactivar el aparato productivo de nuestro país y, especialmente, aquellos sectores clave para nuestra economía. La rapidez, el consenso, la coordinación de las diferentes Administraciones Públicas en la aprobación de medidas de política económica específica que se adopten son factores que van a marcar la trayectoria y el ritmo de recuperación.

En esta dirección, el 27 de abril fue presentado un documento redactado por nueve países europeos, entre ellos España, solicitando la aprobación de un plan europeo de recuperación del sector del turismo y en el que se aboga por la homogeneización de las políticas entre los países europeos, concretamente en materia de movilidad con la habilitación de fondos especiales, y basado en la innovación y la digitalización de los destinos turísticos, y en la sostenibilidad promoviendo el uso eficiente de los recursos³⁰.

Es necesaria la implementación de medidas de política económica que faciliten la liquidez y disponibilidad de recursos con apoyos financieros y fiscales, facilitando la adaptación de las empresas y otorgando flexibilidad al tejido productivo.

²⁹ Fuente: Statement by the EDPB Chair on the processing of personal data in the context of the COVID-19 outbreak. Comité Europeo de Protección de Datos.

³⁰ Entre las medidas solicitadas se incluyen (i) medidas para garantizar la movilidad de los ciudadanos mediante el apoyo a las aerolíneas y estándares de seguridad comunes; (ii) respaldo a los distintos países a través del programa SURE lanzado por la Comisión y del fondo de garantía paneuropeo creado por el Banco Europeo de Inversiones; (iii) establecimiento de fondos adicionales para ayudar a las empresas del sector turístico a mantener su competitividad; y (iv) elaboración de estrategias adaptadas a la problemática específica de cada país haciendo hincapié en los territorios ultraperiféricos e insulares.

Distinguimos, así, entre la adopción de las siguientes (i) ‘medidas paliativas’ y (ii) ‘medidas de estímulo’ no sólo para hacer frente a la actual situación de crisis, sino para salir reforzados de la misma:

(i) Medidas de carácter paliativo:

- Simplificación y agilización de trámites administrativos y procedimientos urbanísticos por parte de las autoridades competentes. Dinamitar la hiperregulación, descargando a las empresas de obligaciones burocráticas evitando limitaciones y prohibiciones. Existen mecanismos en nuestro ordenamiento, como las declaraciones responsables con la supervisión de los colegios profesionales competentes, para agilizar la casuística de permisos de la Administración en materia de licencias, tanto de obras (mejoras, reformas y adaptación) como de actividad. En este sentido, para aquellos establecimientos que, en los próximos meses, y en cumplimiento de la normativa urbanística local o de los acuerdos alcanzados en cada caso con las autoridades locales, estén obligados a acometer obras de rehabilitación, acondicionamiento o mejora para poder mantener o renovar la preceptiva licencia de actividad para seguir operando, es preciso flexibilizar los requisitos o extender el plazo en relación con la ejecución de las obras. Los procesos de renovación de las instalaciones deben ser impulsados por las Administraciones Públicas a través de medidas de mejora de la calidad turística.

Algunas de estas medidas ya están siendo implementadas como por ejemplo en Andalucía a través del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, en el cual se adoptan medidas para reducir el exceso de burocracia en los procedimientos relacionados con la Administración Pública como por ejemplo, la agilización de los procedimientos de modificación de titularidad de licencias, inicio de obras, la supresión de la obtención de licencia de primera ocupación³¹, entre otras medidas; o en la Islas de Baleares donde recientemente el Consejo de Gobierno ha aprobado un Decreto-ley³² que recoge medidas destinadas a incentivar la recuperación rápida de la economía a través del

³¹ Nuevo artículo 169 bis de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

³² Decreto ley 8/2020, de 13 de mayo de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19

fomento de las energías renovables, la construcción de viviendas e infraestructuras indispensables para la sostenibilidad y la mejora de la oferta turística, permitiendo, entre otras medidas, el aumento de la edificabilidad de los hoteles para adaptarse a los cambios derivados de la crisis del COVID-19 y modernizar su oferta o dando prioridad a las declaraciones responsables para solicitar autorización de proyectos de reforma. Otras Administraciones como la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid están tramitando proyectos de reforma normativa para agilizar la tramitación burocrática y sustituir ciertas licencias de obras y de primera ocupación por declaraciones responsables.

- Creación de mecanismos financieros para dotar de liquidez a los operadores/propietarios.
- Aprobación de ayudas e incentivos fiscales mediante deducciones, aplazamientos y/o exenciones de tasas (en particular, las tasas turísticas, como se ha hecho en otros países), impuestos y de cuotas de la Seguridad Social, incluyendo el establecimiento de un IVA reducido que fomente la promoción de oferta competitiva frente a terceros países. Es importante no sólo no subir los impuestos sino bajarlos y priorizar el gasto público productivo, como por ejemplo la formación y la inversión en innovación.
- Extensión de las medidas de flexibilización en materia laboral y, especialmente, de las bonificaciones en relación con el empleo y ocupación de trabajadores fijos discontinuos³³, o extensión de los ERTE más allá de junio de 2020³⁴, de forma que se facilite la reestructuración de las plantillas, las cuales tendrán que adaptarse en función de la menor ocupación y de las medidas de seguridad que deberán adoptarse. La consolidación de la actividad hotelera estará condicionada por la evolución de la curva de desempleo y en consecuencia, por la renta disponible destinada al gasto vacacional. Las medidas adoptadas hasta

³³ Ver art. 13 del Real Decreto-ley 7/2020, de 12 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para responder al impacto económico del COVID-19 y artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2020, de 12 de mayo, de medidas sociales en defensa del empleo.

³⁴ El artículo 1 del Real Decreto-ley 18/2020, de 12 de mayo, de medidas sociales en defensa del empleo, únicamente contempla la extensión de los ERTE basados en el artículo 22 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, por parte de aquellas empresas y entidades que estuvieran afectadas por las causas referidas en dicho precepto que impidan el reinicio de su actividad, mientras duren las mismas y en ningún caso más allá del 30 de junio de 2020.

la fecha en esta materia, como pone de manifiesto el sector³⁵, también son insuficientes.

- Medidas de protección por desempleo para los trabajadores del sector³⁶.
- Regulación temporal en materia de consumidores al efecto de poder reembolsar la devolución de las estancias y/o servicios contratados exclusivamente mediante una modificación de las fechas o concediendo vales canjeables.

(ii) Medidas de estímulo y reactivación del sector:

- Incremento de los fondos públicos europeos, autonómicos y locales destinados a la promoción del turismo.
- Adoptar medidas a nivel estatal, pero en coordinación con los países europeos (en una primera fase) y países terceros, que permitan la apertura de corredores aéreos y el movimiento de los ciudadanos, incluyendo, dentro de lo posible, la reapertura de las fronteras.
- Incentivos y fomento de la sostenibilidad turística y la potencial contribución de la industria hotelera a la nueva economía.
- Revisión de la regulación existente aplicable a los operadores de reservas por internet.
- Consolidación de la transparencia en el sector hotelero y de la digitalización del mismo.
- Garantía sanitaria: suministro de test rápidos de detección y de material de higiene y de protección individual.
- En particular, medidas de carácter financiero tales como:
 - El otorgamiento a los operadores de ayudas estatales, adicionales y compatibles con la normativa comunitaria *de minimis*, aprovechando las

³⁵ En esta línea, se han pronunciado, entre otros, la CEOE, Exceltur, o la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (CEHAT) que, tras el anuncio del plan de desescalada del Gobierno, ha manifestado la insuficiencia de las medidas aprobadas y solicita la creación de un protocolo único, nacional, actualizado y validado por Europa, en el que se encuentran actualmente trabajando el Instituto de Calidad Turística de España (ICTE), en la que participa activamente la Confederación, el Instituto Tecnológico Hotelero (ITH) y la Secretaría de Estado de Turismo del Gobierno de España.

³⁶ El Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, establece un conjunto de medidas de carácter laboral complementarias como la interrupción del cómputo de la duración máxima de los contratos temporales o medidas extraordinarias para la protección del desempleo.

medidas temporales aprobadas por la Comisión Europea³⁷, incluyendo la protección de la cadena de pagos en aras de evitar situaciones de insolvencia y potenciales declaraciones de concurso de acreedores, la creación de líneas de aval específicas para el sector y agilizando el otorgamiento de ayudas y líneas de avales.

- Regulación de posibles moratorias en la devolución de capital en operaciones financieras y abaratamiento de los costes de refinanciación (como, por ejemplo, la exención temporal o reducción del tipo aplicable al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, reducción de aranceles notariales y registrales, etc.).
- Regulación de posibles moratorias en el pago de la renta tal y como se ha hecho, por ejemplo, en el caso de autónomos y pymes, mediante el ya referido Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril.

Es deseable que, a fin de no generar desigualdades entre los distintos operadores del mercado en función de su mayor o menor concentración en determinadas zonas, las medidas anteriores se tomen de la manera más homogénea posible en todas las Comunidades Autónomas. Para ello, es preciso establecer un marco normativo claro, simplificado y uniforme.

V. CONSIDERACIONES FINALES

La recuperación y el reinicio de la actividad hotelera dependerá en gran medida del apoyo real y económico al sector. Sin embargo, debe venir acompañado de otras líneas de actuación como el grado de disponibilidad de transporte y movilidad, a nivel nacional e internacional, y del atractivo vinculado al ocio o al negocio que da sentido a la experiencia hotelera.

En función de cómo se enfrente el sector a los desafíos señalados anteriormente, la recuperación será más o menos rápida y sólida. Como ya ha advertido la Comisión Europea³⁸, es necesario que los países se basen en criterios epidemiológicos y científicos, sigan las recomendaciones de las autoridades sanitarias como el Centro Europeo de Control

³⁷ Comunicación 2020/C 91 I/01 de la Comisión Europea de 19 de marzo de 2020 (según ha sido modificada el 3 de abril de 2020 y el 8 de mayo de 2020). Marco Temporal relativo a las medidas de ayuda estatal destinadas a respaldar la economía en el contexto del actual brote de COVID-19.

³⁸ Fuente: European Commission. Tourism and transport: Commission's guidance on how to safely resume travel and reboot Europe's tourism in 2020 and beyond. 13 mayo 2020.

y Prevención de Enfermedades (ECDC) y actúen en coordinación con los demás países europeos y las instituciones comunitarias.

La coordinación entre Estados Miembros es fundamental. No parece razonable que mientras se están planteando medidas de establecimiento de “puentes aéreos” que permitan el desplazamiento entre varios países como España, Alemania, Italia o Francia, se aprueben medidas restrictivas a la movilidad como las adoptadas en la Orden SND/403/2020, de 11 mayo, sobre las condiciones de cuarentena a las que deben someterse las personas procedentes de otros países a su llegada a España, durante la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19³⁹.

A pesar de la inevitable recesión económica mundial, es cierto que la industria se enfrenta a la crisis en mejores condiciones que en la crisis de 2008 pues, pese a ser una crisis sin precedentes, hemos de recordar que no estamos ante una crisis financiera ni de liquidez, sino ante una crisis coyuntural. Además, la crisis debe ser sinónimo de oportunidad tanto de inversión como de negocio. Si bien muchas previsiones de recuperación hablan de recuperación lenta, el sector sigue siendo atractivo para los inversores, motivado especialmente por su resiliencia. Si bien es cierto que las inversiones de transformación, desarrollo o expansión podrían verse afectadas, es probable que las operaciones corporativas de adquisiciones de activos en el mercado inmobiliario-hotelerero vuelvan a llevarse a cabo a lo largo de los siguientes meses.

Es necesario afrontar la crisis como un impulso para reformar estructuralmente el sector y la industria turística en general, impulsando la digitalización que permita una gestión inteligente de la tesorería, de la prestación de los servicios y de la estructura de financiación. Es necesario acometer esfuerzos en establecer mecanismos y herramientas digitales que, mediante la monitorización constante de ingresos, costes, cambios y acontecimientos del mercado, permitan ajustar rápidamente la oferta hotelera en función de los flujos de clientes y recursos.

³⁹ La Orden SND/403/2020, de 11 mayo, somete a confinamiento durante un plazo de 14 días a todas aquellas personas las personas procedentes de otros países a su llegada a España, y sólo podrán salir para adquirir alimentos, productos médicos, ir al médico o "por causas de fuerza mayor o situación de necesidad".

Para más información, por favor póngase en contacto con:

Daniel Tienda

Socio Inmobiliario

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

Juan Moncada

Asociado Senior

España

juan.moncada@caseslacambra.com

Marc Roig

Asociado

España

marc.roig@caseslacambra.com

CASES&LACAMBRA

España

© 2020 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.
La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

www.caseslacambra.com