

Opinión

Las Socimi portuguesas: ¿refuerzo o relevo?



Miguel Ferre

Este año comenzaba con importantes noticias en la regulación de los vehículos inversores del sector inmobiliario ibérico. En Portugal, el Gobierno socialista ha aprobado un decreto ley creando un nuevo tipo de sociedades similares a las Socimi españolas. Son las denominadas Sociedades de Inversión y Gestión Inmobiliaria (SIGI) para ser titulares de la propiedad de activos destinados al alquiler, típicamente oficinas, viviendas, hoteles o naves logísticas; tienen la obligación de cotizar y estarán exentas de tributar siempre que procedan al reparto del 90% del dividendo, que sí tributará en sede del inversor. Es una muy buena noticia para el sector inmobiliario, en particular para Portugal dado su buen momento económico y su capacidad para captar inversión.

La nueva normativa lusa hace un guiño específico al inversor no residente en Portugal. Para el accionista extranjero, la tributación de los dividendos se sitúa en el 10% frente al rango del 19% al 23%. Subsisten dudas en cuanto a la regulación definitiva, puesto que el Ejecutivo adoptó el decreto para evitar problemas en la tramitación parlamentaria. Cabe preguntarse por la competencia entre las SIGI portuguesas y las Socimi españolas. En principio, no es previsible que las SIGI absorban flujos inversores como las Socimi, ya que hablamos de mercados y ofertas bien diferenciados. Sin embargo, no cabe quitar importancia a los mensajes políticos enviados desde el Gobierno español y el riesgo regulatorio que implican.

El secretario general de Podemos, Pablo Iglesias, ha culpado a las Socimi de la “burbuja del alquiler” y se incluyó en el pacto de Podemos y el Gobierno una penalización para estas sociedades. El proyecto de Presupuestos Generales del Estado para 2019 recoge un nuevo gravamen especial para las Socimi: el 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos que no sean objeto de distribución a sus accionistas. El tiempo pasa rápidamente y se olvida con excesiva facilidad la situación del año 2012. La entrada de inversión extranjera al sector inmobiliario en esos años en España fue vital y el objetivo de política económica de la mejora del marco regulatorio de las Socimi en 2013 fue, precisamente, poner en valor activos inmobiliarios mediante una gestión profesionalizada.

Esta figura contribuyó a reactivar el mercado inmobiliario español, atrayendo inversión institu-

cional internacional que de otro modo hubiera tenido difícil decirse por España. Además, la mejora del régimen también perseguía facilitar el acceso a la propiedad inmobiliaria a las familias que optan por ahorrar, tal como recoge el preámbulo de la normativa.

Tipos de activos

Analicemos los datos: existen en España unas 60 Socimi con una capitalización que supera los 12.000 millones, sumando 40.000 millones de euros en inmuebles. De éstos, la gran mayoría no son viviendas, sino que se trata de activos inmobiliarios de otro tipo. No hay un solo experto del mercado que estime que las viviendas de las que las Socimi son titulares supere el 4% del total del parque de viviendas puestas en alquiler en el territorio español. Si la mayoría de las viviendas que se alquilan pertenecen a particulares y no son controladas por este tipo de empresas, ¿cómo pueden ser responsables de la llamada “burbuja del alquiler”?

Es evidente que la supresión del régimen de incentivos fiscales de las Socimi no podrá provocar efectos positivos ni negativos en la subida de los alquileres dado ese re-

La supresión de incentivos fiscales de las Socimi no influirá en los precios del alquiler

ducido peso relativo que la cartera de viviendas tiene en las Socimi. De hecho, es probable un efecto contrario: los alquileres de ese parque de viviendas pueden verse presionados al alza ya que, al encarar la fiscalidad, la rentabilidad se reduce y los inversores podrán verse obligados a subir precios para aminorar el efecto del impuesto.

Por otra parte, y en grandes ciudades, se llevan a cabo políticas de restricción del suelo y la escasez agrava ese efecto de la demanda de vivienda. A esto se suma también el fenómeno del alquiler turístico, que puede favorecer que los propietarios prefieran alquileres por días en vez de por meses o años.

En realidad, el problema de la llamada “burbuja del alquiler” de viviendas no se origina por las Socimi, sino por un entorno de creación de empleo, bajos tipos y facilidad para la financiación. Esto eleva la demanda de viviendas por el acceso a la misma de personas que por encontrar trabajo se plantean tomar esa decisión vital. La figura de la Socimi, cuyo futuro se estudia el próximo 14 de febrero en el *IIº Iberian REIT Conference de Madrid*, aporta la necesaria profesionalización a la gestión patrimonial de activos inmobiliarios.

‘Senior advisor’ en EY y ponente en ‘Iberian REIT Conference’ de Madrid



La amenaza fantasma del Título III de la Helms-Burton

José María Viñals Camallonga y Renato A. Landeira

El pasado 16 de enero, altos funcionarios de la Administración Trump anunciaron la suspensión por 45 días –en vez de los habituales seis meses– del Título III de la Ley para la Libertad y la Solidaridad Democrática Cubana del 1 de marzo de 1996, conocida popularmente como Ley Helms-Burton, cuya aplicación permitiría a los ciudadanos estadounidenses objeto de expropiaciones de propiedades en Cuba presentar recursos judiciales ante los tribunales. No con objeto de recuperar sus activos, sino de negar a quienes explotan dichos bienes todo beneficio que proceda de los mismos. Es lo que se define, en la propia ley, como *trafficking*.

Desde su entrada en vigor y por presiones de la UE, el Título III –y el IV que se deriva del anterior–, ha estado suspendido sine die por mandato presidencial por periodos consecutivos de seis meses, como así hicieron los presidentes Clinton, Bush y Obama. Trump también ha ido prorrogando la suspensión, pero con el pretexto de llevar a cabo una “revisión cuidadosa” anunciaba su intención de suspenderla por 45 días en vez de los habituales seis meses.

Según fuentes del Consejo Comercial y Económico EEUU-Cuba, existen 5.913 reclamaciones certificadas por un monto de 9.000 millones de dólares, y entre las más llamativas se encuentran las del aeropuerto de La Habana o las instalaciones portuarias de Santiago de Cuba. A continuación, señalamos algunas de las dificultades y contradicciones de la Ley Helms-Burton:

1. Sanción política. Los títulos III y IV no pretenden resolver un problema jurídico como es el de las expropiaciones a estadounidenses, sino perpetuar el clima político hostil, entorpecer las relaciones económicas, comerciales y financieras de Cuba con terceros países, y dificultar su capacidad de atraer inversión directa de capital extranjero para su desarrollo. Se trata, por tanto, de una sanción de carácter político. Prueba de ello es que la acción del reclamante cesará “cuando se encuentre en el poder un gobierno cubano electo democráticamente”.

2. Violación del principio de territorialidad y falta de competencia. La aplicación de la Helms-Burton viola el principio de territorialidad del derecho internacional y así ha sido denunciado repetidamente por la Asamblea General de la ONU. En concreto, su Resolución 1803 de 14 de diciembre de 1962, señala como tribunal competen-

te en cuestión de indemnizaciones derivadas de litigio a la “jurisdicción del Estado que adopte esas medidas”; en este caso, al cubano. El ejercicio extraterritorial sólo puede llevarse a cabo cuando se halle expresamente consentido por el Estado afectado o, en su caso, sea establecido por convenios internacionales, lo que no es el caso. En consecuencia, “los tribunales federales no tienen jurisdicción sobre una disputa que concierne a otro país que expropia propiedades en su propio territorio, aún si violara el derecho internacional”, como así lo determinó la propia Corte Suprema de EEUU el 13 de marzo de 1964 en el caso Banco Nacional de Cuba-Sabbatino.

3. Ausencia de Negociación como solución. La práctica totalidad de la comunidad internacional aboga por negociar las diferencias entre Cuba y EEUU. Y así también lo quiere la Comisión para la Resolución de Reclamaciones al Extranjero (FCSC por sus siglas en inglés), dependiente del Departamento de Justicia de EEUU, que es quien lleva el listado de las reclamaciones bajo el Título III.

4. Compromiso indemnizatorio. El Gobierno cubano nunca negó el derecho a indemnizar a los expropiados, contemplando –por ley– un compromiso de indemnización cuya negociación fue siempre rechazada por EEUU.

5. Nulo apoyo internacional. La eventual aplicación de la norma tendría un nulo apoyo internacional. La práctica totalidad de la comunidad internacional se opone al embargo estadounidense sobre Cuba. Además, existen numerosas *leyes antidoto* al embargo, entre

ellas, el Reglamento Europeo CE 2271/96, que ofrece protección contra los efectos de aplicación extraterritorial de –entre otras– la Ley Helms-Burton, en aras de salvaguardar la soberanía de los Estados miembros de la UE y la actividad empresarial de sus nacionales, que conforme a las más elementales normas y principios del Derecho internacional no pueden ser constreñidos por una jurisdicción extranjera a no realizar inversiones en determinados países, entre ellos Cuba. Países como Japón, Canadá o México también cuentan con leyes antidoto de igual naturaleza.

6. Impopularidad en EEUU. La mayoría de la opinión pública en Estados Unidos se opone constantemente al bloqueo económico a Cuba, como así reconocen la práctica totalidad de las encuestas. La última, de la Universidad de Florida, refleja que el 60% de los cubanoestadounidenses de Miami nacidos fuera de Cuba están a favor del fin del embargo.

José María Viñals Camallonga, socio director en Madrid; Renato A. Landeira, ‘of counsel’; Lupicinio International Law Firm.