

Asunto:

NORMATIVA MEDIDAS URGENTES, VIVIENDA Y ALQUILER DE LOCALES COMERCIALES

Contenido:

Estimad@ asociad@:

Adjuntamos reciente normativa que se remite, a la espera de las anunciadas modificaciones antes de fin de año, que serán objeto de otra circular. Las más destacadas son las siguientes de las que se facilitan los correspondientes enlaces:

- Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-16823>
- Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-16824>

Enlace Consejo de Ministros de 22.12.2020 :

<https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/Paginas/2020/refc20201222.aspx>

Analizaremos los aspectos más destacados de aplicación a los gestores públicos.

1.- REAL DECRETO-LEY 35/2020, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES DE APOYO AL SECTOR TURÍSTICO, LA HOSTELERÍA Y EL COMERCIO Y EN MATERIA TRIBUTARIA

El Consejo de Ministros de ayer martes 22.12.2020 aprobó este real decreto ley de medidas urgentes que aparece publicado en el Boletín oficial de hoy 23 de diciembre.

Este Plan de Refuerzo aprobado dirigido a la hostelería, el turismo y el comercio con nuevas medidas que pretenden aliviar la situación de empresas y autónomos relacionados con estas actividades y atender sus costes fijos como los salarios, arrendamientos o pago de impuestos, entre otros, para permitir que puedan mantener su viabilidad y no se vean abocados al cierre como consecuencia de la pandemia.

Las medidas que se aprueban pretenden reforzar las ya existentes como los ERTEs, donde se incorporan nuevos sectores hiperprotegidos - como restaurantes y puestos de comidas - y se crea una nueva línea ICO para estos sectores con avales públicos del 90%. También hay nuevas medidas como rebajas fiscales, aplazamientos de deudas tributarias y cotizaciones a la seguridad social. Destacan también las medidas para reducir la carga de los alquileres que se aplican tanto a grandes tenedores como al resto de arrendadores, incorporando en este último caso incentivos fiscales.

El real decreto-ley se estructura en 4 capítulos, 18 artículos, 6 disposiciones adicionales, 1 disposición transitoria y 10 disposiciones finales.

En el capítulo I se establecen medidas para reducir los gastos fijos de arrendamiento que soportan



empresas y autónomos.

A falta de acuerdo entre las partes, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma u otras causas, salvo en lo referido en su artículo 26, relativo a la habitabilidad de la vivienda derivada de la ejecución de obras, que puede ser aplicable a los locales de negocio a través del artículo 30 de esa misma ley.

Asimismo, si se acude a la regulación del Código Civil referida a la fuerza mayor, tampoco ofrece una solución idónea, porque no ajusta la distribución del riesgo entre las partes, aunque puede justificar la resolución contractual en los casos más graves.

Por todo lo anterior, consideran conveniente ofrecer una respuesta que permita abordar esta situación y regular un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de las rentas de los alquileres de locales, como continuación y mejora del que se propuso por el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo

Se considera que estas medidas se ajustan a los parámetros de constitucionalidad que se han venido estableciendo por la jurisprudencia del TC para medidas semejantes de intervención estatal en relaciones jurídico-privadas, al no implicar el vaciamiento del contenido económico de la renta acordada y no suponer una pérdida esencial, o vaciamiento, de la utilidad económica del bien arrendado (SSTC 89/1994, de 17 de marzo). En este sentido, y de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, la utilidad económica de la propiedad dada en arrendamiento implica la percepción de la correspondiente merced arrendaticia.

En el real decreto-ley se establece que habrá que estar a lo que voluntariamente pacten el arrendador y el arrendatario de establecimientos comerciales, al restringirse la aplicación de estas medidas únicamente en aquellos casos en los que no existan pactos entre particulares en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del SARS-CoV-2. Y, con el mantenimiento de las relaciones contractuales existentes antes de la pandemia facilita la solución de conflictos, y evita pérdidas de empleos, empresas y de negocios, impagos, situaciones concursales y litigiosidad en el futuro.

Concretamente las medidas adoptadas dirigidas a arrendamientos de locales de negocios, en estos casos se distinguen dos regímenes distintos en función de que el arrendador sea o no gran tenedor.

A) Arrendadores considerados como “gran tenedor” (10 o más locales) Artículo 1

En estos casos si las partes no llegaran a un acuerdo, el arrendatario podrá optar entre las siguientes alternativas:

- a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma, sus prórrogas, y hasta un plazo máximo de cuatro meses adicionales a contar desde la finalización del estado de alarma.
- b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma, sus prórrogas y hasta un plazo máximo de cuatro meses adicionales a contar desde la finalización del estado de alarma. El pago aplazado de las rentas se podrá realizar durante un periodo de dos años a contar desde la finalización de la moratoria.

Los gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo, y de los cuales el arrendatario se beneficia, quedarán excluidos de las medidas previstas.

Desde que la parte arrendataria formule su solicitud por un medio fehaciente, la persona arrendadora comunicará expresamente su decisión a la arrendataria, en el plazo máximo de siete días hábiles.

Se excluye de la aplicación de la medida del artículo 1 a arrendadores incursos en concurso de acreedores. (**Artículo 6**).



B) Para el resto de arrendadores de locales Artículo 2

Se establece un incentivo fiscal con el que se pretende que las personas físicas que alquilan los locales en los que se desarrollan determinadas actividades económicas vinculadas al sector turístico, la hostelería y el comercio acuerden voluntariamente rebajas en la renta arrendaticia correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo de 2021, permitiendo computar como gasto deducible para el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario la cuantía de la rebaja de la renta acordada durante tales meses.

Las partes podrán disponer libremente de la fianza, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

C) Otras normas contractuales de agilización de la contratación de la Admon. General del Estado

La norma contiene dos Disposiciones tendentes a agilizar la contratación de la administración general del Estado en sujetos a intervención municipal previa y que cumplan los requisitos para la tramitación de emergencia en el ámbito del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en concreto las siguientes:

1. Disposición transitoria única. Régimen transitorio para actos promovidos por la Administración General del Estado sujetos a intervención municipal previa y que cumplan los requisitos para la tramitación de emergencia en el ámbito del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre

La disposición final segunda de será de aplicación a los proyectos o actuaciones que se encuentren, a la entrada en vigor del presente real decreto-ley, pendientes de la tramitación previa a la recepción prevista en el artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. En estos supuestos se entenderá excepcionalmente iniciado el procedimiento previsto en el apartado 1 de la disposición adicional décima del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, con la declaración de emergencia adoptada por el órgano competente. Asimismo, las actuaciones previstas en los párrafos a) y b) del apartado 4 de esa misma disposición adicional se podrán solicitar en un mismo trámite. En el caso de que el Ayuntamiento o, en su caso, la Comunidad Autónoma no se pronuncien en el plazo establecido, se podrán proseguir las actuaciones.

2. Disposición final segunda. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Se añade un nuevo apartado 4 a la disposición adicional décima, con la siguiente redacción:

«4. Cuando los actos a que se refiere el apartado 1 cumplan los requisitos que justifican la tramitación de emergencia regulada por el artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Ministro o la Ministra competentes por razón de la materia podrán declarar dicha situación de emergencia conjuntamente en la misma Orden Ministerial por la que se declara la urgencia o excepcional interés público, reduciéndose en tal caso los plazos previstos en el citado apartado, de la siguiente forma:

a) 5 días naturales, tras la notificación al Ayuntamiento para que este notifique, a su vez, la conformidad o disconformidad del proyecto de que se trate con la ordenación urbanística en vigor. En el caso de que el Ayuntamiento no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

b) 5 días naturales para la emisión del informe del órgano competente de la comunidad autónoma, a contar también desde la oportuna notificación. En el caso de que la Comunidad



Autónoma no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.»

D) Ingreso Mínimo Vital

La Disposición final quinta modifica el Real Decreto-ley 20/2020, de 29 de mayo, por el que se establece **ingreso mínimo vital**.

En concreto se modifica el artículo 29 del Real Decreto-ley 20/2020, de 29 de mayo, por el que se establece el ingreso mínimo vital, que pasa a estar redactado de la siguiente forma:

«Artículo 29. Mecanismos de colaboración con otras administraciones

1. Con el fin de intensificar las relaciones de cooperación, mejorar la eficiencia de la gestión de la prestación no contributiva de ingreso mínimo vital, así como facilitar la utilización conjunta de medios y servicios públicos, mediante la asistencia recíproca y el intercambio de información, el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones o, en su caso, la Administración de la Seguridad Social podrán celebrar los oportunos convenios, o acuerdos, o cualquier otro instrumento de colaboración con otros órganos de la Administración General del Estado, de las administraciones de las comunidades autónomas y de las entidades locales.

2. Las comunidades autónomas podrán remitir al Instituto Nacional de la Seguridad Social y este podrá reconocer la prestación de ingreso mínimo vital a las personas interesadas que otorguen su consentimiento a la comunidad autónoma de su domicilio para que, con dicha finalidad y a través de los protocolos telemáticos de intercambio de información habilitados al efecto, remita los datos necesarios para la identificación de dichas personas y la instrucción del procedimiento, así como un certificado emitido por la mencionada comunidad autónoma que será suficiente para que la entidad gestora considere solicitadas las prestaciones por las personas interesadas en la fecha de su recepción por la entidad gestora.

El mencionado certificado será acreditativo de la constitución, en su caso, de una unidad de convivencia conforme establece el artículo 6 y del cumplimiento de los requisitos a que se refieren los artículos 4, 5 y el artículo 7 del presente real decreto-ley; así como de que se encuentra en su poder toda la documentación que pruebe el cumplimiento de dichos requisitos, a excepción de la vulnerabilidad económica a la que se refiere el artículo 8 del presente real decreto-ley, que será analizada por el Instituto Nacional de la Seguridad Social.

Asimismo, el mencionado certificado será suficiente para que la entidad gestora considere cumplidos los requisitos indicados en los párrafos anteriores en el momento que se certifique por la comunidad autónoma, sin perjuicio de la obligación de las comunidades autónomas de remitir al referido Instituto toda la documentación en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la resolución de la prestación o, en su caso, dentro de los diez días siguientes a la solicitud a tal efecto cuando sea necesaria para la resolución de cualquier reclamación.

El derecho a la prestación del ingreso mínimo vital nacerá a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha de presentación del certificado.

Los expedientes resueltos por el Instituto Nacional de la Seguridad Social se comunicarán a las comunidades autónomas a través de los protocolos informáticos establecidos.

Si en virtud del certificado emitido por la correspondiente comunidad autónoma se reconociese una prestación que posteriormente fuera declarada indebida y no fuese posible recuperar el importe abonado, los perjuicios ocasionados serán a cargo de la comunidad autónoma certificadora.»

2.- REAL DECRETO-LEY 37/2020, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA HACER FRENTE A LAS SITUACIONES DE VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y EN MATERIA DE TRANSPORTES

El Consejo de Ministros ha aprobado un nuevo Real Decreto-ley de medidas urgentes para hacer



frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda, que introduce nuevas medidas de protección para aquellos hogares vulnerables que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual, introduciendo además una serie de mejoras para asegurar la acción coordinada de los órganos judiciales y de los servicios sociales competentes.

El real decreto-ley se estructura en tres capítulos, tres artículos, cuatro disposiciones adicionales, una disposición transitoria, dos disposiciones finales y tres anexos.

Las modificaciones introducidas, todas ellas dirigidas a facilitar la gestión y lograr una mayor eficiencia de los recursos. El capítulo I recoge las diferentes medidas urgentes adoptadas para hacer frente a determinadas situaciones de vulnerabilidad en el ámbito de la vivienda, se concretan en:

A) Protección arrendatarios en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional

En primer lugar, con objeto de extender y asegurar la protección de las personas arrendatarias de vivienda en situación de vulnerabilidad, ya establecidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, se amplía el alcance temporal y subjetivo de las medidas establecidas para responder a la gravedad de las consecuencias de la pandemia. En particular:

- Se extiende hasta la finalización del estado de alarma, la posibilidad de suspensión del procedimiento de desahucio, con objeto de que los servicios sociales puedan ofrecer soluciones a las personas arrendatarias que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica sin alternativa habitacional.
- Se amplían las situaciones de vulnerabilidad social y económica que pueden alegarse, extendiendo dichas situaciones a aquellas no necesariamente derivadas, de manera directa, de los efectos de la expansión del COVID-19.
- Con el objeto de garantizar la eficacia a la medida, se establece la comunicación por el juzgado a los servicios sociales competentes, para valorar la situación de vulnerabilidad del arrendatario, y en su caso del arrendador, y formular la propuesta de medidas a adoptar.
- La suspensión del lanzamiento se mantendrá por el tiempo necesario para aplicar las medidas sociales que procedan, que deberán permitir una solución habitacional que garantice una vivienda digna, y siempre dentro del periodo del estado de alarma.
- En caso de que no se ofrezca una solución habitacional en los 3 meses siguientes desde la emisión del informe de los servicios sociales, los arrendadores tendrán derecho a solicitar una compensación siempre que se acredite el perjuicio económico ocasionado. Disposición Adicional segunda. Y, con objeto de garantizar la efectividad de la aplicación de esta compensación, la disposición adicional tercera mandata al Gobierno a aprobar un Real Decreto para definir las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para hacer frente a las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial.

B) Especial protección hogares afectados por procedimientos de lanzamiento de su vivienda habitual, que no se deriven de contratos de arrendamiento

En segundo lugar, en el contexto del estado de alarma, se ofrece especial protección a aquellos hogares afectados por procedimientos de lanzamiento de su vivienda habitual, que no se deriven de contratos de arrendamiento, cuando existan personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad a cargo.

En este supuesto, se establece la posibilidad de que el Juez, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, tendrá la facultad de suspender el lanzamiento, cuando los propietarios de estos inmuebles sean personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 viviendas, solicitando informe a los servicios sociales competentes con objeto de que puedan valorar la situación de vulnerabilidad económica e identificar las medidas a aplicar para dar respuesta a dicha situación.

La nueva norma establece en este caso que la suspensión del procedimiento nunca podrá dictarse:



- Cuando la vivienda sea la residencia habitual o segunda residencia del propietario.
- Cuando el inmueble se encuentre cedido a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia.
- Que la entrada o permanencia en la vivienda se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.
- Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.
- Cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante.
- Que la entrada en el inmueble se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley.

Igualmente, en caso de que no se ofrezca una solución habitacional en los 3 meses siguientes desde la emisión del informe de los servicios sociales, los propietarios del inmueble tendrán derecho a solicitar una compensación siempre que se acredite el perjuicio económico ocasionado.

C) Utilización de recursos del Plan Estatal de Vivienda para compensaciones a arrendadores y propietarios

La disposición adicional primera establece la posibilidad de aplicación de las ayudas del «Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables» o cualesquiera otras ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, a fin de hacer frente a las compensaciones previstas, cuyo procedimiento se regulará a través de Real Decreto, ello sin perjuicio de la habilitación de otros programas autonómicos o locales de ayuda que puedan establecerse para el mismo fin.

La misma disposición adicional primera establece que las comunidades autónomas informarán, con carácter mensual, al Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030, en tanto Departamento responsable de las políticas del Gobierno en materia de bienestar social, de familia, de protección del menor, de cohesión y de atención a las personas dependientes o con discapacidad, sobre las comunicaciones recibidas, los informes emitidos, el plazo de emisión de estos y las medidas adoptadas por parte de los servicios sociales.

D) Prohibición de cortes de suministro a consumidores vulnerables

La Disposición Adicional cuarta incluye la ampliación de prohibición de corte de suministros de electricidad, agua y gas natural a los consumidores vulnerables, vulnerables severos o en riesgo de exclusión social mientras esté vigente el actual estado de alarma. Para acreditar la condición de consumidor vulnerable ante las empresas suministradoras de gas natural y agua bastará la presentación de la última factura de electricidad en la que se refleje la percepción del bono social de electricidad.

También será de aplicación la prohibición de la suspensión de suministro para aquellos consumidores que, no pudiendo acreditar la titularidad del contrato de suministro ni, por tanto, acceder a la condición de consumidor vulnerable o vulnerable severo, cumplan con el resto de requisitos establecidos en el artículo 3 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, mediante acreditación por certificación de dicha circunstancia por los servicios sociales competentes o por mediadores sociales ante la empresa suministradora.

Además, el periodo en el que esté en vigor esta medida no computará a efectos de los plazos comprendidos entre el requerimiento fehaciente del pago y la suspensión del suministro por impago establecidos en la normativa vigente

Finalmente, la **disposición transitoria primera** establece el régimen de aplicación de las modificaciones introducidas por el real decreto-ley a los procedimientos que se encuentren actualmente en tramitación en los órganos judiciales, así como de la compensación establecida a



arrendadores y propietarios.

“1. Las modificaciones introducidas en el artículo 1 del presente real decreto-ley, afectarán a los procedimientos de desahucio que puedan iniciarse desde la entrada en vigor del mismo, así como a aquellos procedimientos que se encuentren en curso en los órganos judiciales, aun cuando ya se hubiera decretado la suspensión conforme a las redacciones anteriores del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

No obstante lo anterior, no se aplicará la suspensión prevista en el artículo 1 del referido Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, a aquellos procedimientos de desahucio que se hubieran suspendido conforme a lo previsto en dicho artículo en los que se hubiera acordado la reanudación por quedar acreditada la vulnerabilidad económica del arrendador conforme a lo previsto en el apartado 4 del citado artículo.

2. La compensación establecida en la disposición adicional tercera será aplicable, en los términos y condiciones establecidos, a todos los procedimientos en los que se dicte la suspensión desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, que se acojan a lo previsto en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.”

3.- MEDIDAS URGENTES PARA LA MODERNIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (AUN NO PUBLICADO)

Este Real Decreto-Ley aprobado en el Consejo de Ministros de ayer 22 de diciembre **aún no ha sido publicado en el BOE**, a través del mismo se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Siguiendo la referencia del Consejo de Ministros, tras la declaración por la OMS de la pandemia internacional provocada por la COVID-19 el pasado 11 de marzo, los Estados miembros de la Unión Europea adoptaron con rapidez medidas coordinadas de emergencia para proteger la salud de la ciudadanía y evitar el colapso de la economía. El Consejo Europeo del pasado 21 de julio de 2020, consciente de la necesidad en este momento histórico de un esfuerzo sin precedentes y de un planteamiento innovador que impulsen la convergencia, la resiliencia y la transformación en la Unión Europea, acordó un paquete de medidas de gran alcance. Estas medidas aúnan el futuro marco financiero plurianual (MFP) para 2021-2027 reforzado y la puesta en marcha de un Instrumento Europeo de Recuperación («NextGeneration EU») por valor de 750 000 millones de euros en precios constantes del año 2018.

Este Instrumento Europeo de Recuperación, que implicará para España unos 140.000 millones de euros en forma de transferencias y préstamos para el periodo 2021-26, se basa en tres pilares:

- La adopción de instrumentos para apoyar los esfuerzos de los Estados miembros por recuperarse, reparar los daños y salir reforzados de la crisis.
- La adopción de medidas para impulsar la inversión privada y apoyar a las empresas en dificultades.
- El refuerzo de los programas clave de la Unión Europea para extraer las enseñanzas de la crisis, hacer que el mercado único sea más fuerte y resiliente y acelerar la doble transición ecológica y digital.

La rápida absorción de este volumen de recursos acelerará la recuperación del nivel de empleo y actividad económica y también resultará clave para la transformación del modelo económico español, para que esa recuperación sea verde, digital, inclusiva y social.

3.1.- Retos para la recuperación de la economía

La envergadura de estos retos y el marco temporal para su desarrollo requieren del concurso de las instituciones y administraciones públicas, y han planteado la necesidad de adoptar medidas urgentes encaminadas a articular un modelo de gobernanza para la selección, seguimiento,



evaluación y coordinación de los distintos proyectos y programas de inversión, y de realizar reformas normativas de carácter horizontal que permitan una mejora de la agilidad en la puesta en marcha de los proyectos y una simplificación de los procedimientos, manteniendo en todo caso las garantías y controles que exige el marco normativo comunitario.

Los proyectos que constituyen el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, permitirán la realización de reformas estructurales los próximos años y, por lo tanto, permitirán un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID 19 y además una transformación hacia una estructura más resiliente que permita que nuestro modelo sepa enfrentar con éxito otras posibles crisis o desafíos en el futuro.

3.2.- Agilización de la Administración

Las administraciones públicas españolas, y en especial la Administración General del Estado deben jugar un papel clave, ágil, eficaz y eficiente para el éxito de la ejecución y además para el control y la salvaguarda necesarios que permitan justificar fehacientemente la solicitud de reembolsos y la absorción de los fondos. Para ello ha sido preciso revisar los obstáculos y cuellos de botella existentes en la normativa y en los procedimientos e instrumentos de gestión pública y, una vez analizados, se han acometido una serie de reformas que permitan contar con una administración moderna y ágil, capaz de responder al desafío que la ejecución de proyectos, vinculados a los fondos del Instrumento Europeo de Recuperación, plantean.

La administración pública debe responder, como ya ha demostrado en otras ocasiones, y sin disminuir sus obligaciones de control y de garantía del interés general. Para ello, se ha impulsado un proceso de modernización ad hoc para dotar a la administración pública de las herramientas necesarias para acometer la ejecución del Plan y la mejor gestión de fondos, contando con el sector público y el sector privado.

Entre otras disposiciones, figura la generación de sinergias entre los órganos administrativos que se van a encargar de la gestión de los fondos, favoreciendo mecanismos innovadores como los equipos multidisciplinares, los foros técnicos y los grupos de trabajo horizontales, maximizar las disponibilidades en materia de recursos, impulsar la utilización de las nuevas tecnologías de la información en la gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y, finalmente, dotar de capacidades a la Administración para evaluar las acciones desarrolladas, identificar las desviaciones y adoptar correcciones.

3.3.- Colaboración público-privada

Si bien el régimen jurídico español cuenta con instrumentos de colaboración público-privada, el Real Decreto-ley modifica algunas cuestiones de los mismos con el fin de facilitar su formalización, toda vez que se continúan con los controles necesarios para dar cumplimiento a la normativa y garantizar la absorción de fondos europeos.

- Se permite que las agrupaciones de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas sin personalidad puedan ser beneficiarias de subvenciones formalizando entre ellas un acuerdo de agrupación simple.
- Se permite que sea la Comisión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, previo informe favorable del Comité Técnico quien autorice la creación de consorcios públicos en lugar de requerir de una autorización legal.
- Se facilita la ejecución de determinados contratos de concesión de obras o servicios mediante su adjudicación a sociedades de economía mixta con capital mayoritariamente público contando con la elección del socio privado mediante los mecanismos establecido en las leyes bajo el principio de libre competencia.
- Se recoge una nueva figura de colaboración público-privada: los Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica "PERTE" que serán clave para la ejecución de los distintos proyectos tractores contemplados en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Esta nueva figura se crea con vocación de permanencia, para incluir en nuestro ordenamiento nuevos instrumentos de colaboración público-privada que permitan una gestión ágil y se pretende reforzar a aquellos proyectos que contribuyan



claramente al crecimiento económico, al empleo y a la competitividad de nuestro país. La creación de un registro en el Ministerio de Hacienda servirá para identificar operadores interesados en un PERTE a fin de facilitar la gestión.

3.4.- Creación de órganos de gobernanza

La eficacia del Plan, en el contexto de la urgencia derivada de la situación actual, dependerá también de contar con una gobernanza que garantice la transparencia, la coherencia de las actuaciones y su continuidad en el tiempo.

- Por ello, se crean unos órganos de gobernanza que garantizan un proceso participativo que permita incorporar las propuestas de los principales agentes económicos, sociales y políticos y a la vez sirvan como los necesarios mecanismos de coordinación con los distintos niveles de administración.
- Se crea una Comisión para la Recuperación, Transformación y Resiliencia, que presidirá el presidente del Gobierno y de la que formarán parte todos los Ministerios. Asimismo, se crea un Comité Técnico que dará apoyo a esta Comisión y a la Autoridad Responsable del Mecanismo para la Recuperación y Resiliencia, que residirá en el Ministerio de Hacienda, que es el órgano central para el desarrollo y ejecución del Plan y que actúa como autoridad e interlocutor responsable ante las instituciones europeas.
- Se crea la Conferencia Sectorial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con las comunidades y ciudades autónomas, que presidirá la persona titular del Ministerio de Hacienda, con el objetivo de canalizar la gobernanza multinivel territorial propia del sistema español de estado de las autonomías y de establecer mecanismos y vías de cooperación y coordinación en la implementación del Plan.

3.5.- Agilidad en los procedimientos

Se declaran de tramitación urgente los procedimientos administrativos que estén vinculados a la ejecución de los fondos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma.

Este mismo régimen se aplica en los procedimientos de aprobación normativa y en la tramitación de convenios, subvenciones o contratos administrativos, de modo que se reducen plazos y se flexibilizan determinadas condiciones normativa en el ámbito de la gestión de proyectos del Plan Recuperación, Transformación y Resiliencia.

3.6.- Gestión pública eficaz

Para dotar de mayor flexibilidad a la administración y con el objetivo de una gestión eficaz del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia se adoptan medidas que permiten reorganizar los recursos existentes, priorizando las necesidades y el cumplimiento de objetivos a través de un instrumento de planificación estratégica para la gestión y la creación, por ejemplo, de unidades temporales. Se impulsará la profesionalidad y el conocimiento públicos en materia de fondos europeos al servicio de la mejor ejecución de los proyectos y la canalización de las inversiones o actuaciones que sea preciso realizar.

Un cordial saludo,

Ana Silvestre Navarro
Jesús Bellido Sánchez
Juan Manuel Pérez
Enrique Bueso Guirao

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)
Luís Vives. nº 2 – entlo. 1º . 46003 Valencia . T 96 392 40 53 . 96 391 90 13 . F 96 392 23 96
avs@gestorespublicos.org . www.gestorespublicos.org . C.I.F. G-46556437