

## NEWSLETTER

REAL DECRETO-LEY 16/2020, DE 28 DE ABRIL, DE MEDIDAS PROCESALES Y ORGANIZATIVAS PARA HACER FRENTE AL COVID-19 EN EL ÁMBITO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.

29 de abril de 2020

### MADRID

C/ Zurbarán, 20  
4ª izquierda  
28010 Madrid  
Tel (+34) 913 196 600  
madrid@zurbaran.net

### SEVILLA

Avda. Diego Martínez Barrio, 10  
Planta 4ª Edificio Insur  
41013 Sevilla  
Tel (+34) 954 295 080  
sevilla@zurbaran.net

### ZARAGOZA

Plaza del Pilar, 10  
Principal Derecha  
50003 Zaragoza  
Tel (+34) 976 399 212  
zaragoza@zurbaran.net

## ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
1. MEDIDAS PROCESALES.....	3
2. MEDIDAS EN MATERIA LABORAL.....	5
3. MEDIDAS CONCURSALES.....	6
A) Solicitud de concurso de acreedores.....	6
B) Impugnación del inventario y de la lista de acreedores.....	6
C) Enajenación extrajudicial de la masa activa.....	6
D) Modificación del convenio y del acuerdo extrajudicial de pagos.....	7
E) Incumplimiento del convenio.....	7
F) Aplazamiento del deber de solicitar la apertura de la fase de liquidación.....	8
G) Agilización de la tramitación del acuerdo extrajudicial de pagos.....	8
H) Financiaciones por personas especialmente relacionadas con el deudor.....	8
I) Acuerdos de refinanciación.....	9
4. MEDIDAS SOCIETARIAS.....	10
A) Suspensión de la causa de disolución por pérdidas.....	10
5. MEDIDAS EN MATERIA DE DERECHO DE FAMILIA.....	11
A) Ámbito del procedimiento especial y sumario en materia de familia.....	11
B) Órganos judiciales competentes.....	11
C) Procedimiento.....	12
6. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.....	15
7. MEDIDAS EN MATERIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL.....	16
A) Moratoria de deuda arrendaticia.....	16
B) Programa de ayudas públicas.....	17

El objeto del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, es adoptar los cambios normativos necesarios en el ámbito de la Administración de Justicia con el objetivo de lograr una reactivación del funcionamiento normal de los juzgados y tribunales. Para ello, este RDL incluye, por un lado, cambios normativos en las instituciones procesales<sup>1</sup> y, por otro, algunos cambios organizativos con el fin de contribuir a dicha reactivación.

## 1. MEDIDAS PROCESALES URGENTES.

Entre las medidas de carácter procesal adoptadas por el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, resultan especialmente destacables las siguientes:

- Se habilitan o declaran **hábiles a efectos procesales los días 11 a 31 del mes de agosto de 2020**, quedando exceptuados los sábados, domingos y festivos.
- Se acuerda el **reinicio de los plazos procesales** que quedaron suspendidos por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo; dichos plazos volverán a computarse desde su inicio, considerándose primer día del cómputo el siguiente día hábil a aquel en el que deje de tener efecto la suspensión del procedimiento judicial correspondiente<sup>2</sup>.
- Se **amplían los plazos** para recurrir las sentencias y demás resoluciones que pongan fin al procedimiento judicial y que hayan sido notificadas durante la vigencia del estado de alarma. Asimismo, se amplían los plazos para recurrir aquellas que sean notificadas dentro de los 20 días hábiles siguientes al levantamiento de la suspensión de los plazos procesales. Se ampliarán por un **plazo igual** al legalmente previsto para el anuncio, preparación, formalización o interposición del recurso correspondiente, no siendo de aplicación a aquellos procedimientos que quedaron exceptuados de suspensión por la propia Disposición Adicional segunda del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.
- Se regula un **procedimiento especial y sumario en materia de familia** que, por su importancia, examinaremos detenidamente más adelante.

---

<sup>1</sup> En la presente nota nos centraremos en el análisis de los cambios normativos introducidos en las instituciones procesales.

<sup>2</sup> Inicialmente, se acordó la suspensión e interrupción de los plazos procesales, indicando que se reanudarían con el alzamiento del estado de alarma (*Vid.* Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo)

- Se reconduce la tramitación de la impugnación de expedientes de regulación temporal de empleo a la **modalidad procesal de conflicto colectivo**, en los términos que serán analizados seguidamente.
- Y, finalmente, durante el periodo que transcurra desde el levantamiento de la suspensión de los plazos procesales declarada por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y hasta el **31 de diciembre de 2020**, se establece la **tramitación preferente de determinados procedimientos**, entre otros:
  - a) Procesos o expedientes de jurisdicción voluntaria que tienen por objeto la adopción de medidas urgentes para garantizar alimentos y/o la atención a otras necesidades del menor.
  - b) Los tramitados por el procedimiento especial y sumario en materia de familia establecido por el propio Real Decreto-ley.
  - c) En el **orden jurisdiccional civil**:
    - Los procesos derivados de la falta de reconocimiento por la entidad acreedora de la moratoria legal en las hipotecas de vivienda habitual y de los inmuebles afectos a la actividad económica;
    - Los procesos arrendaticios derivados de cualesquiera reclamaciones que pudieren plantear los arrendatarios por falta de aplicación de la moratoria prevista legalmente o de la prórroga obligatoria del contrato; y,
    - Los procesos concursales de deudores personas naturales que no tengan la condición de empresarios.
  - d) En el **orden contencioso-administrativo**, los recursos contra actos y resoluciones de las Administraciones Públicas por las que se deniega la aplicación de ayudas y medidas previstas legalmente para paliar los efectos económicos del COVID-19.
  - e) Y en el **orden jurisdiccional social**, los procesos que examinaremos detenidamente en el apartado siguiente.

## 2. MEDIDAS EN MATERIA LABORAL.

Se declaran de tramitación preferente, e incluso urgente, los procesos por despido, extinción por causas objetivas, los que deriven de conflictos para la recuperación de las horas de trabajo no prestadas por el permiso obligatorio retribuido implantado entre el 30 de marzo y el 9 de abril de 2020, lo originados por la conciliación derivada de las necesidades de compatibilizar cuidados de familiares y trabajo durante el estado de alarma (Plan MECUIDA), los generados por la efectividad del teletrabajo o adaptación de jornada y todas las impugnaciones, individuales o colectivas, de los ERTE ejecutados durante el estado de alarma.

Las impugnaciones de los ERTE ordinarios (artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo) se tramitarán por la modalidad del conflicto colectivo, si las suspensiones o reducciones afectan a más de cinco trabajadores y se reconoce legitimación a la comisión representativa de los trabajadores para promover tales conflictos colectivos.

### 3. MEDIDAS CONCURSALES.

#### A) Solicitud de concurso de acreedores.

El deudor que se encuentre en estado de insolvencia **no tendrá el deber de solicitar la declaración de concurso hasta el 31 de diciembre de 2020**, con independencia de que hubiera realizado la comunicación prevista en el artículo 5 bis de la Ley Concursal.

Las solicitudes de concurso necesario presentadas desde la declaración del estado de alarma no se admitirán a trámite hasta el 31 de diciembre de 2020. Si antes de esa fecha el deudor hubiera presentado solicitud de concurso voluntario, esta se admitirá a trámite con preferencia aunque fuera posterior a la solicitud de concurso necesario.

No obstante, si el deudor hubiera realizado la comunicación del artículo 5 bis de la Ley Concursal antes del 30 de septiembre de 2020, se estará al régimen general establecido por la ley.

#### B) Impugnación del inventario y de la lista de acreedores.

En los incidentes que se incoen para resolver las impugnaciones del inventario y de la lista de acreedores de los concursos donde la administración concursal no hubiera presentado el informe en cuestión y de los que se declaren dentro de los dos años a contar desde la declaración del estado de alarma, **solo se admitirá prueba documental y pericial**, sin que sea necesaria la celebración de vista (salvo que el juzgado resuelva lo contrario).

La falta de contestación a la demanda por cualquiera de los demandados se considerará allanamiento, salvo que se trate acreedores de derecho público.

Los medios de prueba deberán acompañar necesariamente a la demanda de impugnación y a las contestaciones.

#### C) Enajenación extrajudicial de la masa activa.

En los concursos que se declaren dentro del año siguiente a la declaración del estado de alarma y en los que se encuentren en tramitación a dicha fecha, **la subasta de bienes y derechos de la masa activa deberá ser extrajudicial**, aunque el plan de liquidación estableciera otra cosa.

Lo anterior no afecta a la venta del conjunto de la empresa o de una o varias **unidades productivas**, que podrá realizarse conforme a lo previsto en la Ley Concursal.

Por otro lado, el juzgado podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a privilegio especial o su dación en pago.

#### D) **Modificación del convenio y del acuerdo extrajudicial de pagos.**

Durante el año siguiente a contar desde la declaración del estado de alarma, el concursado podrá presentar propuesta de modificación del convenio o del acuerdo extrajudicial de pagos que se encuentre en periodo de cumplimiento. La solicitud deberá ir acompañada de:

- Una relación de los créditos concursales que estuvieran pendientes de pago.
- Una relación de los créditos no satisfechos contraídos durante el periodo de cumplimiento.
- Un plan de viabilidad.
- Un plan de pagos.

La propuesta de modificación se tramitará con arreglo a las mismas normas establecidas para la aprobación del convenio o acuerdo originario, si bien la tramitación será escrita en todo caso.

Para la aprobación de la modificación propuesta deberán concurrir las **mayorías exigidas para la aceptación de la propuesta** del convenio o acuerdo originario.

La modificación no afectará en ningún caso a los créditos devengados o contraídos durante el periodo de cumplimiento del convenio originario ni a los acreedores privilegiados a los que se hubiera extendido la eficacia del convenio o se hubieran adherido a él una vez aprobado, a menos que voten a favor o se adhieran expresamente a la propuesta de modificación.

#### E) **Incumplimiento del convenio.**

El juzgado trasladará al concursado las solicitudes de declaración del incumplimiento del convenio o acuerdo presentadas dentro de los seis meses desde la declaración del estado de alarma, pero **no las admitirá a trámite hasta que transcurran tres meses** desde que finalice ese plazo. Durante esos tres meses el concursado podrá presentar propuesta de modificación, que se tramitará con prioridad a la solicitud de declaración de incumplimiento.

En caso de incumplimiento del convenio aprobado o modificado dentro de los dos años a contar desde la declaración del estado de alarma, tendrán la consideración de **créditos contra la masa** los préstamos, créditos u otros negocios de análoga naturaleza que se hubieran concedido al concursado o derivados de garantías constituidas a favor de este por cualquier persona (incluso las personas especialmente relacionadas), siempre que en el convenio o en la modificación constase la identidad del obligado y la cuantía máxima de la financiación a conceder o de la garantía a constituir.

#### F) Aplazamiento del deber de solicitar la apertura de la fase de liquidación.

Durante del plazo de un año desde la declaración del estado de alarma, **el deudor no tendrá el deber de solicitar la liquidación de la masa activa** cuando conozca la imposibilidad de cumplir con los pagos y obligaciones comprometidos en el convenio, siempre que presente una propuesta de modificación del convenio y esta se admita a trámite dentro de dicho plazo.

Durante el plazo anterior, el juzgado no abrirá la fase de liquidación aunque se acredite la existencia de alguno de los presupuestos objetivos del concurso.

#### G) Agilización de la tramitación del acuerdo extrajudicial de pagos.

A efectos de la declaración del concurso consecutivo, durante el año siguiente a la declaración del estado de alarma se considerará que el deudor ha intentado sin éxito el acuerdo extrajudicial de pagos si acredita que se han producido dos faltas de aceptación en las designaciones de los mediadores concursales.

#### H) Financiaciones por personas especialmente relacionadas con el deudor.

En los concursos de acreedores que se declaren dentro de los dos años siguientes a la declaración del estado de alarma, tendrán la consideración de **créditos ordinarios**:

- los préstamos, créditos u otros negocios de análoga naturaleza **concedidos por personas especialmente relacionadas con el deudor** desde la declaración del estado de alarma.
- Los créditos en que se hubieran subrogado las personas especialmente relacionadas con el deudor como consecuencia de los pagos de los créditos ordinarios o privilegiados realizados por cuenta de este, desde la declaración del estado de alarma.

## I) Acuerdos de refinanciación.

Dentro del año siguiente a la declaración del estado de alarma, el deudor que tuviere homologado un acuerdo de refinanciación podrá poner en conocimiento del juzgado el inicio de negociaciones con acreedores para modificar el acuerdo en vigor o para alcanzar otro nuevo, **aunque no hubiera transcurrido un año desde la anterior solicitud de homologación.**

Durante los seis meses siguientes a la declaración del estado de alarma, el juez dará traslado al deudor de las solicitudes de declaración de incumplimiento del acuerdo de refinanciación, pero no las admitirá a trámite hasta que transcurra un mes desde la finalización del plazo anterior. Durante ese mes, **el deudor podrá poner en conocimiento del juzgado que ha iniciado o pretende iniciar negociaciones con acreedores** para modificar el acuerdo que tuviera en vigor homologado o para alcanzar otro nuevo.

Si dentro de los tres meses siguientes a la comunicación al juzgado, el deudor no hubiera alcanzado un acuerdo de modificación del que tuviera en vigor u otro nuevo, el juez admitirá a trámite las solicitudes de declaración de incumplimiento presentadas por los acreedores.

#### 4. MEDIDAS SOCIETARIAS.

##### A) Suspensión de la causa de disolución por pérdidas.

No se tomarán en consideración las pérdidas del presente ejercicio 2020 para la determinación de la concurrencia de la causa de disolución por **pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social.**

Si en el resultado del **ejercicio 2021** se apreciaran pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, deberá convocarse la celebración de junta para proceder a la disolución de la sociedad, a no ser que se aumente o reduzca el capital en la medida suficiente.

## 5. MEDIDAS EN MATERIA DE DERECHO DE FAMILIA.

### A) Ámbito del procedimiento especial y sumario en materia de familia.

Pensando en el interés superior de los menores afectados y en orden a contribuir a su mayor protección, durante el estado alarma y hasta tres meses desde de su finalización, se podrá acudir a un procedimiento especial y sumario para resolver las siguientes **demandas**:

- a) Las relativas al restablecimiento del **equilibrio en el régimen de visitas o custodia compartida** cuando, como consecuencia de las medidas vigentes adoptadas por el Gobierno y las demás autoridades sanitarias con el objeto de evitar la propagación del COVID-19, no se haya podido aplicar en sus estrictos términos el régimen establecido.
- b) Las que, con fundamento en la variación sustancial de las circunstancias económicas de los cónyuges y/o progenitores como consecuencia de la crisis sanitaria producida por el COVID-2019, tengan por objeto solicitar la **revisión** de las medidas definitivas adoptadas judicialmente en relación con las cargas del matrimonio; pensiones económicas entre cónyuges; y, pensiones alimenticias reconocidas en favor de los hijos.
- c) Las que, con fundamento en la variación sustancial de las circunstancias económicas del obligado al pago como consecuencia de la crisis sanitaria producida por el COVID-19, tengan por objeto el **establecimiento o revisión** de la obligación de prestar alimentos.

### B) Órganos judiciales competentes.

Para el conocimiento y resolución de las demandas indicadas en los apartados 1.a) y b) anteriores, será competente el mismo juzgado que hubiera resuelto sobre el régimen de visitas o custodia compartida o que hubiese acordado las medidas definitivas cuya revisión se pretenda.

Para el conocimiento y resolución de las demandas indicadas en los apartados 1.c) anterior, serán competentes los siguientes órganos:

- Cuando se trate del **establecimiento** de la prestación de alimentos reclamados por un progenitor contra otro en nombre de los hijos menores, el Juzgado de Primera Instancia del lugar del último domicilio común de los progenitores; si éstos residen en distintos

partidos judiciales, será competente, a elección del demandante, el Juzgado del domicilio del demandado o el correspondiente a la residencia del menor.

- Cuando se trate del **establecimiento** de la prestación de alimentos en favor de cualquier otro alimentista, la competencia territorial corresponderá al Juzgado del domicilio o residencia del demandado.
- Cuando la demanda verse sobre la **revisión** de la prestación de alimentos, será competente el mismo juzgado que hubiera resuelto la cuestión en su día.

### C) Procedimiento.

Aunque el Preámbulo del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, anuncia la regulación *ex novo* de un **procedimiento especial y sumario**<sup>3</sup> para la resolución de cuestiones relativas al Derecho de Familia directamente derivadas de la actual crisis sanitaria, lo cierto es que son escasas las novedades procedimentales introducidas:

- a) Este procedimiento especial y sumario se inicia mediante demanda con el contenido y forma propios del juicio ordinario. Si dicha demanda tiene por objeto la **revisión** de las medidas definitivas adoptadas judicialmente, o bien, el **establecimiento o revisión** de la obligación de prestar alimentos, necesariamente habrá de ir acompañada de los siguientes documentos:
  - En caso de trabajadores por cuenta ajena que aleguen la situación legal de desempleo, certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
  - En caso de trabajadores por cuenta propia que aleguen el cese de actividad o disminución de sus ingresos, certificado emitido por AEAT o Administración Tributaria competente en relación con dichas circunstancias.

---

<sup>3</sup> Con carácter supletorio resulta de aplicación lo dispuesto por la Ley de Enjuiciamiento Civil para la tramitación del juicio verbal.

- b) El Letrado de la Administración de Justicia, examinará la demanda y resolverá sobre su admisión, citando a las partes y, cuando resulte procedente al Ministerio Fiscal, a una vista judicial que deberá celebrarse dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de la admisión de la demanda.
- c) Con carácter previo a su celebración se podrá intentar que las partes lleguen a un acuerdo, que será homologado judicialmente; si se trata de procedimientos que afecten a menores, la homologación del acuerdo alcanzado por las partes atenderá siempre al interés superior del menor afectado.
- d) En los procedimientos que tenga por objeto la revisión de las medidas definitivas adoptadas judicialmente, con carácter previo a la celebración de la vista se dará audiencia reservada a los hijos menores si el tribunal lo considera necesario y, en todo caso a los mayores de 12 años.
- e) La vista comenzará con la ratificación de la demanda, admitiéndose su ampliación sin realizar variaciones sustanciales.
- f) La mayor **novedad procedimental** introducida viene constituida por el hecho de que el demandado procederá a contestar la demanda en la propia vista judicial, pudiendo solicitar el recibimiento del pleito a prueba e incluso formular reconvenición.
- g) Las partes deben acudir a la vista con las pruebas de que intenten valerse, que se practicarán en el propio acto, junto con las que puedan acordarse por el Juez; no obstante, al menos con cinco días de antelación a la fecha señalada, podrán solicitarse las citaciones o requerimientos precisos para la práctica de las pruebas que hayan de practicarse en la vista, así como solicitar remisión de oficios a instituciones públicas o privadas requiriéndoles la aportación de documentos que no estén a disposición de las partes. Si alguna de las pruebas admitidas no pudiera celebrarse en la propia vista, se practicará en el plazo señalado por el Juez que no podrá exceder de los 15 días.
- h) Practicadas las pruebas, el Juez podrán conceder a las partes trámite de **conclusiones**, que se formularán oralmente.

- i) Otra de las **novedades procedimentales** introducidas viene representada por la posibilidad de que el Juez resuelva **oralmente**, documentándose posteriormente el Auto o Sentencia con expresión del fallo y sucinta motivación. En este caso, si todas las partes muestran su conformidad con la resolución dictada, en el mismo acto se declarará la **firmeza** de la resolución; en caso contrario el plazo para recurrir comenzará a computarse desde la notificación de la resolución redactada.
- j) Si el procedimiento se resuelve por escrito, la Sentencia o Auto deberá dictarse en el plazo de tres días hábiles desde la celebración de la vista.
- k) Contra la resolución que ponga fin al procedimiento cabe interponer **recurso de apelación**.

## 6. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

La Disposición Final tercera del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, ha modificado nuevamente<sup>4</sup> el artículo 159 de la Ley de Contratos del Sector Público (Ley 9/2017, de 8 de noviembre), precepto que disciplina el procedimiento abierto simplificado.

Aunque el Preámbulo del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, señala que se trata de una mera mejora técnica de la modificación previamente introducida, consideramos que tiene un mayor calado al anunciado por los siguientes motivos:

- En primer lugar, se advierte que la vigencia de esta nueva modificación tiene **carácter indefinido**<sup>5</sup>;
- En segundo lugar, avanza decididamente por el **empleo de medios electrónicos** en las licitaciones tramitadas por este procedimiento; y,
- En tercer lugar, elimina definitivamente la exigencia legal del acto público de apertura de los sobres o archivos electrónicos que contengan la parte de la oferta evaluable a través de criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas establecidas en los pliegos.

---

<sup>4</sup> El artículo 159 LCSP ya fue modificado por el Real Decreto-ley núm. 15/2020 de 21 de abril.

<sup>5</sup> La previamente introducida permitía prescindir del acto público de apertura de la oferta económica, resolviendo con ello los problemas derivados de las restricciones impuestas en el marco del estado de alarma vigente y posibilitando la tramitación de aquellos procedimientos de licitación que se habían reanudado por resultar imprescindibles para el funcionamiento de los servicios esenciales de la Administración Pública.

## 7. MEDIDAS EN MATERIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL.

La Disposición Final cuarta del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, ha modificado algunas de las medidas previamente adoptadas en materia de contratos de arrendamiento de vivienda habitual por 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:

### A) Moratoria de deuda arrendaticia.

Aquellos arrendatarios de vivienda habitual que acrediten encontrarse en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de la crisis sanitaria derivada de la expansión del COVID-19 podrán solicitar en el **plazo de tres meses**<sup>6</sup> una moratoria de sus deudas arrendaticias, con diferente alcance según la condición de su arrendador:

- 1) En el caso de empresas o entidades públicas de viviendas o de grandes tenedores<sup>7</sup>, su aplicación es automática y podrá consistir, a criterio del arrendador, bien en una reducción de 50% de la renta mensual, bien en una moratoria del pago de renta, durante el tiempo que dure el estado de alarma y hasta un máximo de 4 mensualidades desde su finalización. En caso de optarse por la moratoria, el pago de las rentas aplazadas se fraccionará durante al menos tres años, siempre dentro del plazo de vigencia del contrato y/o sus prórrogas, sin devengo de intereses.

Se procederá al alzamiento de esta moratoria en el caso de que el arrendatario acceda al programa de ayudas públicas al que seguidamente se hará referencia.

- 2) En el resto de los casos, el arrendador comunicará al arrendatario las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, otras posibles alternativas. Si el arrendador no aceptase ningún acuerdo de aplazamiento, el

---

<sup>6</sup> Se amplía el plazo de 1 a 3 meses.

<sup>7</sup> Personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 inmuebles urbanos o con superficie construida superior a los 1.500 m<sup>2</sup>.

arrendatario podría acceder al programa de ayudas transitorias de financiación que examinaremos a continuación.

## B) Programa de ayudas públicas.

Por lo que respecta al programa de ayudas públicas creado por el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual y desarrollado sobre una línea de avales con total cobertura del Estado a través del Instituto de Crédito Oficial, las modificaciones introducidas por el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril vienen a esclarecer la naturaleza jurídica de las denominadas “ayudas transitorias de financiación”:

- Se instrumentan a través de un **préstamo** concedido por las entidades de crédito<sup>8</sup> a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.
- Esos gastos e intereses del préstamo no soportados por el solicitante son **objeto de subvención** por el Estado, considerándose concedida dicha subvención con el propio acto de concesión del préstamo por parte de la entidad de crédito.
- El resto de las modificaciones introducidas en el precepto se encuentran dirigidas a coordinar la regulación de estas ayudas públicas con las exigencias derivadas de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, verificándose *ex post* por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana que los beneficiarios de esta subvención cumplen con todos los requisitos exigidos para su obtención.

\*\*\*

El presente documento es un resumen ejecutivo que recoge las principales novedades que consideramos de interés de la norma que es objeto de análisis. Si tiene cualquier duda adicional, puede contactar en los teléfonos indicados en la portada de esta Newsletter.

---

<sup>8</sup> El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, se refería exclusivamente a entidades bancarias.