

## RD 401/2021: luz verde para que propietarios y arrendadores afectados por la paralización de desahucios soliciten su compensación



### Redacción Editorial

Equipo de redacción de Economist & Jurist.

Publicado  
10/06/2021

Hoy, jueves 10 de junio de 2021, ha entrado en vigor el [Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los arts. 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.](#)

En particular, en este RD se establecen las medidas necesarias para compensar a aquellos arrendadores o propietarios de viviendas que se hayan visto afectados por la suspensión generalizada de procedimientos de **desahucio y lanzamiento** que protegen a las personas más vulnerables sin solución habitacional alternativa.

El procedimiento para la obtención de compensaciones se iniciará a instancia de parte y bajo el límite temporal máximo del **9 de septiembre** de 2021.

### **Compensación**

La [Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre](#), señalaba que los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el [art. 1 del Real Decreto-ley 11/2020](#), y los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme su art. 1 bis, tendrían **derecho a solicitar** una compensación.

Tal compensación consistiría en el valor medio que correspondería a un **alquiler de vivienda en el entorno** en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por finalizar el estado de alarma. No obstante, si dicho valor fuera **superior** a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes.

Además, la Disposición adicional tercera del ya aludido RDL 37/2020 habilitaba a las comunidades autónomas a utilizar los recursos del **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021** para hacer frente a las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial.

### Requisitos

Ahora, el RD 401/2021, publicado en el Boletín Oficial del Estado de 9 de junio de 2021, recoge los requisitos que han de concurrir para que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para las compensaciones a arrendadores o propietarios. En concreto:

- En primer lugar, la remisión al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, en los seis meses siguientes a la terminación del plazo para la presentación de solicitudes de compensación, de los siguientes extremos: i) Número de solicitudes **presentadas**; ii) Número de solicitudes **estimadas y desestimadas**, desglosado por provincias y municipios; iii) Importe de las solicitudes desestimadas; iv) Relación de **abonos efectuados** y su justificación contable o certificación del órgano gestor competente.
- En segundo lugar, la **propuesta de liquidación** del importe de las compensaciones abonadas a imputar en la cantidad global correspondiente a la liquidación del convenio, formulada por las comisiones bilaterales de seguimiento de cada convenio de colaboración para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- En tercer lugar, el **acuerdo de liquidación e imputación** del importe de las compensaciones que será adoptado por el Secretario de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

### Procedimiento

El procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas es el siguiente:

- **Inicio:** El procedimiento para la obtención de compensaciones se iniciará a instancia de parte, mediante la correspondiente solicitud.
- **Plazo máximo de presentación de solicitudes:** 9 de septiembre de 2021.
- **Órgano de destino:** El arrendador o propietario afectado dirigirá su solicitud al órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla.
- **Contenido de la solicitud:** El arrendador o propietario afectado deberá exponer de forma razonada y justificada del derecho de acceso a la compensación, tomando como criterios: i) El valor medio que correspondería a un **alquiler de vivienda en el entorno** en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir; ii) Los **gastos corrientes** de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador o propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la

misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 9 de agosto de 2021; iii) En el caso de la suspensión del lanzamiento, se deberá acreditar, por el propietario, el **perjuicio económico** que le ha ocasionado al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble

- **Tramitación:** La solicitud, así como el resto de los trámites del procedimiento, se realizarán por **medios electrónicos** cuando el solicitante se encuentre entre los sujetos recogidos en el [art. 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas](#). Asimismo, las personas físicas podrán presentar su solicitud en cualquiera de los lugares del art. 16.4 del mismo texto legal y realizar el resto de los trámites del procedimiento por medios no electrónicos o bien ejercitar su derecho a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas.
- **Resolución:** El plazo máximo para resolver y notificar la resolución al interesado será de **tres meses**. No obstante, de forma excepcional, cabe ampliar dicho plazo a tres meses más, si el órgano competente lo acuerda de manera motivada.
- **Silencio:** Vencido el plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla **estimada** por silencio administrativo.

#### **Navarra y País Vasco**

Las compensaciones que puedan proceder en los ámbitos territoriales de la Comunidad Foral de Navarra y de la Comunidad Autónoma del País Vasco se financiarán o imputarán en el seno del convenio económico navarro y del concierto económico con el País Vasco.