



INSTRUCCIÓN 3/2021, DEL VICECONSEJERO DE VIVIENDA, SOBRE RECONOCIMIENTO DE LA COMPENSACIÓN A LAS PERSONAS PROPIETARIAS Y ARRENDADORAS AFECTADAS POR LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y DE LOS LANZAMIENTOS PARA HOGARES VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL.

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, regulan la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional en una serie muy concreta de supuestos.

La disposición adicional segunda del 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, estableció el derecho de arrendadores y propietarios a solicitar una compensación cuando se produzcan las suspensiones previstas en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Por último, el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, ha aprobado las medidas necesarios 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 ha establecido el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren 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. Este real decreto se ha dictado al amparo de lo dispuesto en la regla 13.^a del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

La Comunidad Autónoma del País Vasco no está incluida en el ámbito de aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, de forma que no dispone de dichos fondos. De ahí que las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial se financien o imputen en el seno del concierto

Donostia – San Sebastián, 1 – 01010 Vitoria-Gasteiz



económico, tal y como se explicita en la disposición adicional primera del propio Real Decreto.

El procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas está regulado en el artículo 3. En el inciso final del apartado 4 de este artículo se establece que, vencido el plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla estimada por silencio positivo. Y el apartado 5 que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán desarrollar o completar este procedimiento con objeto de facilitar su gestión y la percepción de las compensaciones por el arrendador o propietario.

La disposición final tercera de la Ley 1/2021, de 11 de febrero, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2021, modifica el texto refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre. En lo que aquí interesa, añade un párrafo 9 al artículo 51 de dicho texto refundido, con la redacción siguiente:

“9. Cualquiera que sea el procedimiento que se siga para la concesión de las ayudas o subvenciones, el vencimiento del plazo máximo de duración establecido para el mismo sin haberse notificado la resolución legítima a las interesadas o interesados para entender desestimada, por silencio administrativo, la solicitud de concesión de la subvención”.

Este precepto afecta a la compensación a las personas propietarias y arrendadoras afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, lo que significa que en nuestra Comunidad Autónoma el silencio administrativo no es positivo, como establece el Real Decreto 401/2021, sino negativo.

En todo lo demás rige lo previsto en esta norma. No obstante, el procedimiento del artículo 3 es muy general y precisa de un mayor nivel de concreción para que las personas encargadas de su tramitación puedan aplicarlo.

Así pues, la Viceconsejería de Vivienda, en virtud de los artículos 7.a) y 11.4 del Decreto 11/2021, de 19 de enero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, ha dictado la siguiente:

INSTRUCCIÓN

1.- OBJETO.

Esta instrucción tiene por objeto concretar la forma en que deben tramitarse y resolverse en la Comunidad Autónoma de Euskadi las solicitudes para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores que se presenten con arreglo a lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarios 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 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.

En la tramitación y resolución de dichas solicitudes se tendrán en cuenta las especificaciones previstas en el texto refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, que expresamente se citan en esta instrucción.

2.- ÓRGANO COMPETENTE PARA TRAMITAR Y RESOLVER LA SOLICITUD.

Corresponde a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda tramitar y resolver las solicitudes.

3.- RECURSOS ECONÓMICOS.

La dotación presupuestaria destinada a la compensación a las personas arrendadoras o propietarias de las viviendas afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional prevista 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, asciende a ciento veinticinco mil (125.000) euros.

En caso necesario, esta dotación podrá ampliarse hasta alcanzar el importe total de las solicitudes que resulten estimadas.

4.- DETERMINACIÓN DEL VALOR MEDIO QUE CORRESPONDERÍA A UN ALQUILER DE VIVIENDA EN EL ENTORNO EN QUE SE ENCUENTRE EL INMUEBLE.

La Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda tomará como “valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble” el que figure en los últimos resultados publicados de la Estadística del Mercado del Alquiler (EMA).

5.- COMPATIBILIDAD.

La Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda deberá tener en cuenta que la compensación es incompatible con otras ayudas que para la misma finalidad pudiera conceder cualquier otra Administración pública o cualquier otra entidad pública o privada.

6.- SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

La Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda comprobará que la solicitud se ajusta al modelo oficial disponible en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi <https://www.euskadi.eus/servicios/1202701> y que viene acompañada por los siguientes documentos:

6.1.- En todos los casos:

- a) Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad de titularidad de la vivienda.
- b) Exposición razonada de la procedencia de la compensación, en la forma prevista en el artículo 3.2 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio. No es necesario que incluya el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentra el inmueble.
- c) Declaración responsable del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. El cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social de las personas solicitantes se verificará automáticamente con anterioridad al reconocimiento de la compensación y a la realización del pago, sin necesidad del consentimiento de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.3 del Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por el Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre. No obstante, la persona solicitante podrá oponerse de

manera motivada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.3 del Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por el Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, debiendo aportar entonces las mencionadas acreditaciones.

d) Documento cumplimentado de alta de tercero, accesible en la siguiente dirección: <https://www.euskadi.eus/altaterceros>.

6.2.- En el caso de viviendas arrendadas:

a) copia del auto de suspensión del lanzamiento dictado por el Juez en el incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento a que se refiere el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

b) copia del informe emitido por los servicios sociales en el que se valore la situación de vulnerabilidad de la persona o personas arrendatarias y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente, si se dispone de ella. En caso contrario, copia de cualquier documento judicial en el que conste la fecha de emisión de dicho informe.

c) copia del decreto de levantamiento de la suspensión del procedimiento, si se dispone de ella.

d) copia del contrato de arrendamiento de la vivienda.

e) documentación acreditativa del abono gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona arrendadora.

6.3.- En el caso de las viviendas habitadas por personas que carecen de título habilitante para ello:

a) copia del auto de suspensión del lanzamiento, dictado en la vía civil o en la vía penal, con arreglo a lo previsto en el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

b) copia del informe emitido por los servicios sociales en el que se valore la situación de vulnerabilidad de la persona o personas que hayan fijado en el inmueble su vivienda y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente, si se dispone de ella. En caso contrario, copia de cualquier documento judicial en el que conste la fecha de emisión de dicho informe.

c) copia del auto de levantamiento de la suspensión del lanzamiento, si se dispone de ella.

d) documentación acreditativa de que la vivienda se encontraba ofertada en venta o en arrendamiento con anterioridad a la entrada en ella de las personas que la habitan sin título habilitante.

e) documentación acreditativa del abono gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona propietaria.

7.- PERÍODO COMPENSABLE SI LA SOLICITUD SE PRESENTA ANTES DEL LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN.

Si la solicitud de compensación se presenta antes del levantamiento de la suspensión, la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda tendrá en cuenta que el período compensable finaliza:

7.1.- En el caso de viviendas arrendadas:

El día señalado en el auto de suspensión para reanudar el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o el de celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.

Si en el auto de suspensión no se señala fecha alguna, el período compensable terminará el día de presentación de la solicitud de compensación.

7.2.- En el caso de las viviendas no arrendadas, es decir, habitadas por personas que carecen de título habilitante para ello (por ejemplo, cedidas en precario u "okupadas"):

El día señalado en el auto de suspensión para la finalización de ésta.

Si en el auto de suspensión no se señala fecha alguna, el período compensable terminará el día de presentación de la solicitud de compensación.

8.- EFECTOS DE LA FALTA DE RESOLUCIÓN Y NOTIFICACIÓN EN PLAZO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 51.9 del texto refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución legítima a las personas interesadas para entender desestimada la solicitud por silencio administrativo.

9.- ABONO DE LA COMPENSACIÓN.

Si la solicitud de compensación resulta estimada, el abono se realizará en la cuenta bancaria que figure en el documento de alta de tercero.

10.- SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE LA COMPENSACIÓN.

Si la solicitud de compensación se presentó antes de haberse levantado la suspensión y esta continuó tras la resolución estimatoria, se admitirá que la persona interesada solicite la ampliación de la compensación ya concedida, en los seis meses siguientes a la fecha del auto de levantamiento de la suspensión del desahucio o lanzamiento.

En este caso, el nuevo período de tiempo compensable será el comprendido entre el día siguiente al de finalización del período compensable de la resolución estimatoria, según lo previsto en el apartado 7, y el día de levantamiento de la suspensión.

La Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda comprobará que la solicitud viene acompañada por los siguientes documentos:

10.1.- En todos los casos:

Declaración responsable del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. No obstante, la acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social se verificará automáticamente, por el órgano gestor, con anterioridad al reconocimiento de la compensación y a la realización del pago.

10.2.- En el caso de viviendas arrendadas:

a) Copia del decreto de levantamiento de la suspensión del procedimiento.

b) En su caso, documentación acreditativa del abono gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona arrendadora, de fecha posterior a la que se adjuntó a la primera solicitud de compensación.

10.3.- En el caso de las viviendas no arrendadas, es decir, habitadas por personas que carecen de título habilitante para ello (por ejemplo, cedidas en precario u "okupadas"):

a) Copia del auto de levantamiento de la suspensión del lanzamiento.

b) En su caso, documentación acreditativa del abono gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona propietaria, de fecha posterior a la que se adjuntó a la primera solicitud de compensación.

11.- REINTEGRO DE LAS COMPENSACIONES INDEBIDAMENTE PERCIBIDAS.

Las personas beneficiarias de compensaciones indebidamente percibidas están obligadas a reintegrarlas, más los intereses legales, de conformidad con lo establecido en el artículo 53 del texto refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por el Decreto Legislativo 1/1997, y en el Decreto 698/1991, de 17 de diciembre, por el que se regula el régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi y se establecen los requisitos, régimen y obligaciones de las Entidades Colaboradoras que participan en su gestión.

12.- EFECTOS.

Esta instrucción será de aplicación a todas las solicitudes de compensación presentadas a partir de la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio.

EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Pedro Javier Jauregui Fernández