

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA COMPENSACIÓN A PROPIETARIOS Y ARRENDADORES POR LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y DE LOS LANZAMIENTOS PARA HOGARES VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL

1.- Dónde se ha establecido la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

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 COVID19, modificado sucesivamente por el Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, el Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, el Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre y Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero.

2.- Dónde se ha establecido la compensación.

En la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, modificado sucesivamente por el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, el Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, el Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre y Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero.

3.- Dónde se ha establecido el procedimiento para el reconocimiento de la compensación.

En el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, modificado sucesivamente por el Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, el Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre y Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero.

4.- Dónde se han establecido especificaciones adicionales sobre el procedimiento para el reconocimiento de la compensación.

En la Orden de 26 de octubre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre reconocimiento de la compensación a las personas arrendadoras y propietarias afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

5.- Quiénes pueden ser compensados.

5.1.- En el caso de viviendas arrendadas:

Las personas arrendadoras afectadas por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Son todas las personas arrendadoras, sean físicas o jurídicas.

5. 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”):

Los titulares afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que sean personas jurídicas o personas físicas titulares de más de diez (10) viviendas y que acrediten que la suspensión del lanzamiento les ha ocasionado perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

6.- Qué se puede compensar:

6. 1.- En el caso de viviendas arrendadas:

a) 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. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo la persona arrendadora, se tendrá en cuenta esta última.

b) Los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido la persona arrendadora.

6.2.- 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”):

a) 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.

b) Los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido la persona propietaria.

7.- Cómo se determina el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble.

El valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble será la renta mensual media correspondiente a la última fecha de publicación de la Estadística del Mercado del Alquiler (EMAL).

8.- Período de tiempo que puede ser objeto de compensación:

8.1.- En el caso de viviendas arrendadas:

El período de tiempo que medie entre:

a) el 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. No es la suspensión prevista en el artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni cualquier otra suspensión, paralización o retraso en la tramitación del procedimiento.

y

b) el 31 de diciembre de 2026 o el momento en que la suspensión extraordinaria se levante por el Tribunal, si es anterior a esa fecha.

8.2.- 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 período de tiempo que medie entre:

a) el 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. No es cualquier otra suspensión, paralización o retraso en la tramitación del procedimiento.

y

b) el 31 de diciembre de 2026 o el momento en que la suspensión extraordinaria se levante por el Tribunal, si es anterior a esa fecha.

9.- Qué ocurre si en el momento de presentar la solicitud de compensación todavía no se ha levantado la suspensión.

Se recomienda presentar la solicitud una vez que la suspensión se haya levantado y la persona interesada disponga del documento judicial que lo acredite, porque se evitan requerimientos de documentación, la tramitación es más sencilla y los plazos de resolución y cobro se acortan. También se evita tener que presentar posteriormente nuevas solicitudes.

Si se opta por presentar la solicitud cuando todavía no se ha levantado la suspensión, el período compensable finalizará:

9.1.- 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.

9. 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.

10.- Requisitos imprescindibles para que la compensación pueda aplicarse.

Para que la compensación pueda aplicarse es imprescindible

10.1.- En el caso de viviendas arrendadas:

a) que los servicios sociales hayan emitido un informe señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda. Este informe debe ser emitido dentro del incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento regulado en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

b) que la administración competente no hubiera adoptado las medidas adecuadas señaladas en el informe de los servicios sociales en los tres meses siguientes a la fecha de emisión de dicho informe.

10.2.- 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”):

a) que los servicios sociales hayan emitido un informe 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. Este informe debe ser emitido conforme a lo previsto en el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

b) que la administración competente no hubiera adoptado las medidas adecuadas señaladas en el informe de los servicios sociales en los tres meses siguientes a la fecha de emisión de dicho informe.

En ambos casos, si la administración competente ha adoptado las medidas señaladas en el informe de los servicios sociales u otras que considere adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna, lo ha comunicado al Tribunal competente y se ha levantado la suspensión mediante decreto o auto, no procede la compensación.

11.- Plazo para solicitar la compensación.

Las personas arrendadoras o titulares de las viviendas que tengan derecho a compensación podrán solicitarla hasta el día 31 de enero de 2027.

12.- Tramitación electrónica.

Las personas jurídicas y el resto de sujetos mencionados en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, deberán presentar su solicitud en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi <https://www.euskadi.eus/servicios/1202701>.

Las personas físicas pueden presentar su solicitud su solicitud en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi <https://www.euskadi.eus/servicios/1202701>.

Los trámites posteriores a la solicitud se realizan en la Sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el apartado “Mi carpeta” <https://www.euskadi.eus/micarpeta>.

En los casos de actuación por medio de representante, la representación podrá inscribirse en el Registro electrónico de apoderamientos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, accesible a través de la siguiente dirección: <https://www.euskadi.eus/representantes>.

13.- Tramitación presencial.

Las personas físicas pueden presentar su solicitud su solicitud de forma presencial en el Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean exclusivamente con cita previa accediendo a la dirección <https://www.euskadi.eus/cita-previa-zuzenean>, o a través del teléfono exclusivo para solicitar o anular su cita previa 945 01 90 00, en los registros auxiliares regulados en el Decreto 72/2008, de 29 de abril, de creación, organización y funcionamiento de los registros de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y sus Organismos autónomos) o ante los órganos previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

14.- Solicitud.

La solicitud debe ajustarse al modelo oficial disponible en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi <https://www.euskadi.eus/servicios/1202701>.

En el caso de que la vivienda tenga más de un titular, deberá adjuntarse el anexo de personas cotitulares.

15.- Documentación que debe acompañar a la solicitud.

La solicitud ha de venir acompañada por los siguientes documentos:

15.1.- 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>.

15.2.- En el caso de viviendas arrendadas:

a) Copia del auto 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 y, en su caso, de las sucesivas prórrogas.

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) En su caso, documentación acreditativa del abono gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona arrendadora, de fecha posterior al auto de suspensión del desahucio o lanzamiento.

15.3.- 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 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 y, en su caso, de las sucesivas prórrogas.

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) En su caso, documentación acreditativa del abono gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona propietaria, de fecha posterior al auto de suspensión del lanzamiento.

16.- Órgano competente para tramitar y resolver la solicitud.

El órgano competente para tramitar es la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda y para resolver el Viceconsejero o Viceconsejera de Vivienda.

17.- Plazo para resolver y notificar la resolución.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución a la persona interesada será de tres meses.

Este plazo podrá ser suspendido en los casos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, entre ellos cuando deba requerirse a la persona interesada para la subsanación de deficiencias o la aportación de otros elementos de juicio necesarios.

Excepcionalmente, el Viceconsejero o Viceconsejera de Vivienda podrá acordar de manera motivada ampliar el plazo en tres meses más, circunstancia que se notificará expresamente a la persona interesada.

18.- 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 legitima a las personas interesadas para entender desestimada, por silencio administrativo, la solicitud.

No es de aplicación el silencio administrativo positivo previsto en el inciso final del artículo 3.4 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio.

19.- Recurso contra la resolución.

Contra la resolución podrá interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Vivienda y Agenda Urbana en el plazo de un mes a partir de su notificación.

20.- 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.

21.- 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 de finalización 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 (se explica en la pregunta nº 9) y el día de finalización de la suspensión.

El plazo para solicitar la ampliación de la compensación será de seis meses a partir de la fecha de finalización de la suspensión del desahucio o lanzamiento.

La tramitación electrónica y la solicitud se ajustarán a lo previsto en las preguntas 12, 13 y 14.

La solicitud ha de venir acompañada por los siguientes documentos:

21.1.- 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.

21.2.- En el caso de viviendas arrendadas:

- a) Copia de la resolución que levante la suspensión o que reanude el 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.

21.3.- 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.

El órgano competente, el plazo para resolver y notificar, los efectos de la falta de resolución y notificación en plazo, el recurso contra la resolución y el abono de la compensación son los explicados en las preguntas 16 a 20.

22.- Reintegro de las compensaciones indebidamente percibidas.

Las personas beneficiarias de compensaciones indebidamente percibidas están obligadas a reintegrarlas, junto con 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.