

LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

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 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.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
«BOE» núm. 137, de 09 de junio de 2021
Referencia: BOE-A-2021-9560

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	2
<i>Artículos</i>	4
Artículo 1. Objeto.	4
Artículo 2. Requisitos para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para las compensaciones a arrendadores o propietarios previstas en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.	4
Artículo 3. Procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas.	5
<i>Disposiciones adicionales</i>	5
Disposición adicional única. Utilización de los recursos del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.	5
<i>Disposiciones finales</i>	6
Disposición final primera. Régimen específico de financiación de las compensaciones en la Comunidad Foral de Navarra y en la Comunidad Autónoma del País Vasco.	6
Disposición final segunda. Título competencial.	6
Disposición final tercera. Entrada en vigor.	6

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 24 de diciembre de 2025

I

El 9 de marzo de 2018 el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El día 23 de marzo de 2018 el Consejo de Ministros adoptó el Acuerdo por el que se establecen las cuantías máximas de las ayudas financieras estatales para la instrumentación de las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, fijándose en una cuantía máxima de 1.443.000.000 euros.

Con la limitación establecida en dicho Acuerdo, conforme a la distribución acordada en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo y de acuerdo con la cofinanciación aportada por cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla en función de lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana suscribió los correspondientes convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 con las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla.

En dichos convenios, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana adquirió el compromiso financiero para los ejercicios 2018 a 2021, ambos incluidos, a fin de atender las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 por importe total de 1.373.629.658 euros.

La disposición final novena 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 autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a disponer de 100.000.000 euros con cargo al Fondo de Contingencia para ser implementados con urgencia en los compromisos financieros adquiridos en el ejercicio 2020 para atender a las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, respetando la distribución acordada por la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, de forma que el compromiso financiero para los ejercicios 2018 a 2021, ambos incluidos, se elevó a 1.473.629.658 euros.

El artículo 32 del Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, autoriza a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla a disponer de los remanentes de fondos transferidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y destinarlos a ayudas del Plan durante toda la vigencia del mismo.

Conforme a todo lo anterior las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla han dispuesto y disponen de fondos estatales para las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

La Comunidad Foral de Navarra y la Comunidad Autónoma del País Vasco no están incluidas en el ámbito de aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 de forma que no disponen de dichos fondos. Se consideran en el seno del convenio económico entre el Estado y la Comunidad Foral de Navarra y el concierto económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco, respectivamente.

II

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, estableció en su artículo 1, entre otras medidas en defensa de las familias y colectivos vulnerables, la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

El artículo 1 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 daba nueva redacción al artículo 1 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 e incorporaba un nuevo artículo 1 bis.

El artículo 7 del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma previsto por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, modifica la redacción de los referidos artículos 1 y 1 bis.

La nueva redacción del artículo 1 regula «la suspensión hasta el 9 de agosto de 2021 del procedimiento de desahucio y lanzamiento arrendaticios en el caso de personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional» y la nueva redacción del artículo 1 bis regula «la suspensión hasta el 9 de agosto de 2021 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal».

La disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, señala que los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme su artículo 1 bis, tendrán derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en la propia disposición adicional segunda.

A su vez, la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, posibilita que las comunidades autónomas utilicen los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para hacer frente a las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial según lo establecido en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

La misma disposición adicional tercera señala que el Gobierno aprobará por real decreto las medidas necesarias para que las comunidades autónomas utilicen dichos recursos, así como el procedimiento que se seguirá para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes.

Las compensaciones económicas que puedan proceder en los territorios de la Comunidad Foral de Navarra y la Comunidad Autónoma del País Vasco se sustanciarán en el seno de sus regímenes económicos específicos.

III

Se aprueban en este real decreto las medidas necesarias para que las comunidades autónomas y las ciudades con estatuto de autonomía de Ceuta y Melilla puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 a fin de hacer frente a las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial, así como el procedimiento aplicable, según lo establecido en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, dando cumplimiento al mandato de la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

El real decreto aplica los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Respecto al principio de necesidad, la norma se adecua a un objetivo de interés general, como es la compensación a arrendadores o propietarios de vivienda en determinados supuestos de suspensión de procedimientos de desahucio y lanzamiento que protegen a las personas más vulnerables sin solución habitacional alternativa.

Respecto a los principios de eficacia y proporcionalidad, se estima que el real decreto es el instrumento jurídico adecuado, suficiente y necesario para la regulación de estas medidas tal y como se deduce del propio mandato, ya referido, de la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

En cuanto a los principios de seguridad jurídica y de eficiencia y transparencia, este real decreto desarrolla y aclara las medidas necesarias para la utilización por las comunidades autónomas de los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para las compensaciones referidas.

El texto se ha sometido al trámite de información y audiencia pública y cuenta con la aprobación previa del Ministro de Política Territorial y Función Pública, los informes de la Abogacía del Estado, de la Intervención Delegada en el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de la Dirección General de Régimen Jurídico Autonómico y Local y de las Secretarías Generales Técnicas del Ministerio de Hacienda y del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con la aprobación previa del Ministro de Política Territorial y Función Pública, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 8 de junio de 2021,

DISPONGO:

Artículo 1. Objeto.

En cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, este real decreto tiene por objeto adoptar 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 previstas 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, así como establecer el procedimiento que se seguirá para la presentación, tramitación y resolución de las solicitudes.

Artículo 2. Requisitos para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para las compensaciones a arrendadores o propietarios previstas en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

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 previstas en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, son:

1.º 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 la siguiente información:

- a) Número de solicitudes presentadas.
- b) Número de solicitudes estimadas y desestimadas, desglosado por provincias y municipios.
- c) Importe de las solicitudes desestimadas.
- d) Relación de abonos efectuados y su justificación contable o certificación del órgano gestor competente.

2.º 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.

3.º 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. Salvo que se estime procedente dictarlo antes, dicho acuerdo se incluirá en la liquidación final del convenio que cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla han suscrito con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Artículo 3. *Procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas.*

1. El procedimiento para la obtención de compensaciones se iniciará a instancia de parte, mediante la correspondiente solicitud, que podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2027.

2. El arrendador o el propietario dirigirán su solicitud al órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá ir acompañada de una exposición razonada y justificada de la compensación por el período que medie entre que se acordare la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o bien la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de diciembre de 2026, y que considere procedente sobre la base de los siguientes criterios:

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. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir.

b) 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 31 de diciembre de 2026.

c) En el caso de la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley citado, 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.

3. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla tramitarán las compensaciones a arrendadores o propietarios previstas en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, conforme con lo establecido en el presente real decreto y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La solicitud, así como el resto de trámites del procedimiento, se realizarán por medios electrónicos cuando el solicitante se encuentre entre los sujetos recogidos en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Las personas físicas podrán presentar su solicitud en cualquiera de los lugares del artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y realizar el resto de trámites del procedimiento por medios no electrónicos o bien ejercitar su derecho a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución al interesado será de tres meses, si bien excepcionalmente el órgano competente podrá acordar de manera motivada ampliar el plazo en tres meses más, circunstancia que se notificará expresamente al interesado. Vencido el plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla estimada por silencio administrativo.

5. 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 el propietario.

Disposición adicional única. *Utilización de los recursos del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

Las compensaciones a las que se refiere este real decreto que no se hayan podido realizar con los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, se podrán realizar con los del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 regulado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

A tal efecto 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 para el acceso a la vivienda 2022-2025 para las compensaciones a arrendadores o propietarios previstas en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, son los mismos que los regulados para el

Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 en el artículo 2, con la salvedad de que el acuerdo de liquidación e imputación del importe de las compensaciones, que será adoptado por la persona titular de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se incluirá en la liquidación final del convenio que cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla suscriban con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, sin que proceda dictarlo antes.

Disposición final primera. *Régimen específico de financiación de las compensaciones en la Comunidad Foral de Navarra y en la Comunidad Autónoma del 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 según lo establecido en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y en las disposiciones adicionales segunda y tercera el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, se financiarán o imputarán en el seno del convenio económico navarro y del concierto económico con el País Vasco.

Disposición final segunda. *Título competencial.*

Este real decreto se dicta 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.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 8 de junio de 2021.

FELIPE R.

El Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana,
JOSÉ LUIS ÁBALOS MECO

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.