

Nota informativa

La compensación a los arrendadores y propietarios ante las suspensiones de los desahucios y lanzamientos

10 de febrero de 2020

Un nuevo frente contra la Administración Pública

El 23 de diciembre de 2020 entró en vigor el Real Decreto-ley 37/2020 (puede leer el análisis completo [aquí](#)) que reconoce el derecho de compensación a los arrendadores y propietarios en aquellos supuestos en los que el procedimiento de desahucio o la diligencia de lanzamiento quede suspendido en atención a la situación de vulnerabilidad económica de los arrendatarios u ocupantes.

Para beneficiarse de este derecho se requiere que transcurran tres meses desde la emisión del informe de servicios sociales, sin que se haya ofrecido por parte de la Administración competente, una alternativa habitacional, y que la suspensión del lanzamiento haya ocasionado un perjuicio económico, lo que se producirá siempre que no se estén percibiendo las rentas (o estas sean inferiores al teórico actual), y el propietario se vea privado de poner el inmueble nuevamente en el mercado -al verse impedido de ejercitar los derechos que le asisten para recuperar la posesión del mismo-.

Esta indemnización consiste 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 suministros, y comprende el período entre la fecha de suspensión del lanzamiento y el levantamiento de la medida o la finalización del estado de alarma.

El procedimiento para beneficiarse de esta indemnización se instrumentaliza mediante reclamaciones de responsabilidad patrimonial de la administración, siendo imprescindible acreditar el perjuicio económico causado por la suspensión de los procedimientos de desahucio o de la diligencia de lanzamiento.

Las solicitudes de indemnización podrán presentarse hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma -por el momento, hasta el 9 de junio de 2021-.

En nuestra consideración la medida resulta insuficiente, en tanto entendemos que la indemnización debería operar desde el mismo momento que se produce la suspensión del lanzamiento, que es la que priva al arrendador/propietario de su derecho, en este caso, de recuperar la posesión del inmueble, y no, como prevé la referida normativa, cuando se tenga constancia efectiva del déficit prestacional de la Administración.



En uno y otro caso, en definitiva, se está trasladando a los propietarios las consecuencias de las anomalías y deficiencias en la prestación de unos deberes públicos, que no tendrían que soportar, o al menos no de forma (parcialmente) gratuita.

Para más información puede contactar con:

[Ramón Valls](#)

ramon.valls@es.andersen.com

[Josep Guasch](#)

Josep.guasch@es.andersen.com

