

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MOVILIDAD Y VIVIENDA

314447

Resolución del consejero de Movilidad y Vivienda, por la que se desarrolla 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, previsto en el artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio

Antecedentes

1. El 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 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.

2. Con la finalidad de facilitar la gestión y la percepción de las compensaciones por los arrendadores o los propietarios afectados, interesa complementar y desarrollar el procedimiento previsto en el artículo 3 del citado Real Decreto 401/2021, de 8 de junio.

Fundamentos de Derecho

1. El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaron medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, estableció en su artículo 1 la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. Este precepto, sucesivamente modificado por el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, por el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo y el Real Decreto 1/2021, de 19 de enero, 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 el artículo 1 bis del propio Real Decreto-ley 11/2020 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”.

2. 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 y los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme su artículo 1 bis, tendrán derecho a solicitar una compensación.

3. La disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, permite a las comunidades autónomas utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para hacer frente a estas compensaciones en su ámbito territorial y 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.

4. Dando cumplimiento al mandato de la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, se ha aprobado el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, referido en los antecedentes de esta Resolución, cuyo artículo 3 establece el procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas.

5. El apartado quinto del artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, dispone que las comunidades autónomas podrán desarrollar o completar el procedimiento con objeto de facilitar su gestión y la percepción de las compensaciones por el arrendador o el propietario.

6. Esta resolución se dicta al amparo de la competencia exclusiva que la Comunidad Autónoma de las Illes Balears tiene en materia de vivienda, de acuerdo con el artículo 30.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, según la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero.

7. El Decreto 8/2021, de 13 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, de modificación del Decreto 9/2019, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, que determina la composición del Gobierno y se establece la estructura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, incluye la Consejería de Movilidad y Vivienda. En virtud del artículo 2.11.b) del Decreto 11/2021, de 15 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la



Administración la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, es la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, que depende de la Consejería de Movilidad y Vivienda, el órgano que ejerce las competencias en materia de vivienda.

Por todo ello, dicto la siguiente

Resolución

1. Aprobar el complemento y desarrollo del procedimiento a seguir para la presentación, tramitación y resolución de las solicitudes de las compensaciones previstas en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas, en los términos que resultan de los apartados siguientes de esta Resolución.

2. Señalar que, conforme dispone la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, tienen derecho a solicitar la compensación los siguientes arrendadores o propietarios:

a) Los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas.

b) Los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, si durante los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, tales medidas no se hubieran adoptado por la Administración competente y siempre que los propietarios acrediten que la suspensión del lanzamiento les haya ocasionado perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

3. Indicar que la cuantía de la compensación de los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o bien de los propietarios afectados por la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, consistirá 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 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.

En el caso de la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, si el valor medio señalado en el apartado anterior 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.

4. Indicar que la compensación únicamente comprenderá 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.

5. El régimen jurídico aplicable será el siguiente:

— Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaron medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 y sus sucesivas modificaciones, especialmente las del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo y del Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero.

— Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

— Real Decreto 401/2021, de 8 de junio.

— Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el cual se regula el Plan Estatal de Vivienda de 2018-2021.

— Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

— Esta Resolución, que se dicta para complementar y desarrollar el procedimiento previsto en el artículo 3 del citado Real Decreto 401/2021, de 8 de junio.

6. De acuerdo con la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, desarrollada por la Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, las compensaciones se abonarán utilizando los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, con cargo a la partida presupuestaria y por la cuantía máxima y anualidad que se indican a continuación:

Partida presupuestaria: 25501/413G01/48000/00 (FF 18030)

Importe: 300.000,00 €

Anualidad: 2021

El abono de las compensaciones que regula esta Resolución está limitado por el crédito presupuestario descrito. No obstante, la cuantía máxima se puede incrementar, si hay disponibilidad presupuestaria suficiente, mediante nueva resolución de ampliación de crédito. La





resolución de la citada modificación, salvo que se establezca lo contrario, no implica que se amplíe el plazo para presentar solicitudes, ni afecta a la tramitación ordinaria de las solicitudes presentadas y no resueltas expresamente.

7. Aprobar el siguiente procedimiento para la tramitación y resolución de las solicitudes:

a) Solicitud, documentación, lugar de presentación y protección de datos

1. El procedimiento para la obtención de compensaciones se iniciará a instancia de parte, mediante la correspondiente solicitud que el arrendador o el propietario dirigirá a la consejería de Movilidad y Vivienda, acompañada de la documentación necesaria que se indica en el punto 7 c) de esta Resolución.

2. La solicitud con su documentación adjunta, 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, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a través de la página web del Gobierno de las Illes Balears <http://habitatge.caib.es>.

Las personas físicas podrán presentar su solicitud en las oficinas de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en la sede de la Consejería de Movilidad y Vivienda, o en cualquiera de los lugares que establece el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y realizar el resto de trámites del procedimiento por medios no electrónicos o bien ejercitar su derecho a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas.

3. La solicitud de la compensación implicará que la persona interesada autoriza a la Administración de la Comunidad Autónoma para el tratamiento de los datos de carácter personal para la gestión de las compensaciones, de conformidad con lo que disponen la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y las normas que la desarrollan.

b) Plazo de presentación

1. El plazo de presentación de las solicitudes de las compensaciones finalizará el 9 de septiembre de 2021.

2. En cuanto a las solicitudes que se presenten fuera de plazo, se dictará una resolución de inadmisión, que se notificará a la persona interesada, de acuerdo con lo que dispone el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

c) Documentación necesaria para la solicitud

Junto con la solicitud se presentará la siguiente documentación necesaria:

1. 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 9 de agosto de 2021, y que considere procedente sobre la base de los siguientes criterios:

– 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.

– 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.

– 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.

2. Copia auténtica del informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, presentada para solicitar la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o, en su caso, la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

3. Copia auténtica de la resolución judicial mediante la cual se acordó la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o, en su caso, la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

4. Copia auténtica de la resolución judicial mediante la cual se levantó, en su caso, por el Tribunal la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o, en su caso, la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

5. En el caso de arrendadores, copia auténtica del contrato de arrendamiento en vigor y los tres últimos recibos de la renta que viniera percibiendo.

6. Justificación de 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.

7. Cuantas alegaciones, documentos e informaciones se estimen oportunos.

8. La proposición de prueba que, en su caso, se formule, concretando los medios de que pretenda valerse el reclamante.

9. El número de la cuenta bancaria de su titularidad para recibir el pago de la compensación, en su caso.

d) Subsanación de la solicitud

1. Si la solicitud no cumple los requisitos que establece la normativa o carece de la documentación necesaria, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura requerirá a las personas interesadas para que en el plazo de diez días subsanen el defecto o aporten los documentos preceptivos, advirtiéndoles de que, en caso de que no lo hagan, se entenderá que desisten de la solicitud, tras haber dictado y notificado la correspondiente resolución, de acuerdo con los artículos 21.1 y 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Los requerimientos también se podrán realizar telemáticamente en la dirección electrónica facilitada por la persona solicitante o por cualquier otro medio de comunicación disponible.

e) Instrucción del procedimiento y propuestas de resolución de concesión

1. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura es el órgano instructor del procedimiento de concesión de las compensaciones que prevé esta Resolución.

2. Corresponde a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura llevar a cabo de oficio todas las actuaciones que considere necesarias para determinar, conocer y comprobar los datos en virtud de los que se pronunciará la resolución. A estos efectos, sin perjuicio de lo que, en cuanto a la instrucción del procedimiento se dispone en la ley 39/2015 de 1 de octubre, podrá:

a) Requerir a la persona interesada para que aporte la documentación necesaria que permita acreditar el cumplimiento de los requisitos.

b) Llevar a cabo las verificaciones y los controles que sean necesarios.

3. Una vez iniciado el procedimiento, subsanados los defectos y efectuadas las comprobaciones que se consideren necesarias, los servicios competentes de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura valorarán la solicitud presentada de acuerdo con los criterios y el procedimiento establecido. Los informes de los servicios competentes servirán de base para elaborar las propuestas de resolución que formulará el órgano instructor competente.

4. El director general de Vivienda y Arquitectura formulará propuesta de resolución de concesión o denegación de la compensación, en la que se incluirá:

— La identificación del solicitante con la propuesta de concesión o denegación, en su caso, de la compensación.

— El importe de la compensación, en su caso.

— La partida presupuestaria y la anualidad a que se imputará el gasto, en su caso.

— El reconocimiento de la obligación con la propuesta de pago, incluyendo el importe reconocido, en su caso.

— Las circunstancias fácticas y consideraciones jurídicas que fundamenten la propuesta.

En el supuesto de formular propuesta de inadmisión a trámite o de desistimiento de la solicitud, así como de modificación de la resolución de concesión, se incluirá la identificación del solicitante, el objeto de la solicitud y las circunstancias fácticas y consideraciones jurídicas que fundamenten la propuesta.

5. El órgano instructor elevará la propuesta de resolución al órgano competente para resolver.

f) Resolución y pago

1. El consejero de Movilidad y Vivienda es el órgano competente para dictar las resoluciones de concesión o de denegación, de inadmisión a trámite o de desistimiento de la solicitud, así como de modificación de la resolución de concesión.

2. Se denegará motivadamente la compensación en caso de detectarse el incumplimiento de los requisitos para ser beneficiario conforme a la normativa aplicable.

3. Será necesario que la resolución se pronuncie sobre la concurrencia de los requisitos para ser beneficiario de la compensación y, en su caso, sobre la petición razonada y justificada de la compensación solicitada, fijando la cuantía, cuando proceda, de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio.

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.

8. Publicar esta Resolución en el Boletín Oficial de las Illes Balears.





Interposición de recursos

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, se puede interponer un recurso potestativo de reposición ante el consejero de Movilidad y Vivienda en el plazo de un mes contador desde el día siguiente de la publicación, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

También se puede interponer directamente un recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares en el plazo de dos meses contadores desde el día siguiente de la publicación de esta Resolución, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Palma, 23 de juliol de 2021

El conseller de Mobilitat i Habitatge

Josep Mari i Ribas

