Compensación para arrendadores y propietarios de vivienda afectados por la suspensión de los desahucios de personas vulnerables: cuestiones prácticas a tener en cuenta

La reciente aprobación del Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, modifica el régimen del mecanismo de compensación de los arrendadores y propietarios afectados por la prórroga de la suspensión de desahucios de ocupantes legales e ilegales en situación de vulnerabilidad, introducido por el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre. La norma aprobada prevé una extensión del plazo para solicitar la compensación hasta el 31 de enero de 2026.

1. INTRODUCCIÓN

El 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 (el "**RDL 37/2020**") introdujo un **derecho a la compensación** para aquellos arrendadores y propietarios de viviendas afectados por la suspensión de los desahucios de personas en situación de vulnerabilidad operada por el 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 (el "**RDL 11/2020**").

Esa suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamiento de ocupantes legales e ilegales en situación de vulnerabilidad ha sido objeto de **sucesivas prórrogas**. De hecho, el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad (el "**RDL 1/2025**"), extiende esa suspensión **hasta el 31 de diciembre de 2025**. En paralelo a la repetida extensión de la medida, el RDL 1/2025 **amplía hasta el 31 de enero de 2026** el plazo para que arrendadores y propietarios puedan solicitar la compensación prevista en el RDL 37/2020.

A continuación se examinan las principales cuestiones prácticas a tener en cuenta para solicitar esta compensación.

2. LA SOLICITUD DE COMPENSACIÓN: REQUISITOS Y PERJUICIOS COMPENSABLES

Los arrendadores y propietarios afectados podrán solicitar la compensación por los daños y perjuicios sufridos **siempre y cuando la Administración competente no hubiera adoptado las medidas propuestas por los servicios sociales** en el plazo de tres meses previsto al efecto para ofrecer una solución a esos ocupantes. Una interpretación razonable de esta norma permite reconocer el derecho a la compensación también en aquellos casos en los que los servicios sociales no hayan evacuado informe señalando las medidas a adoptar en ese sentido.

Adicionalmente, **si los ocupantes en situación de vulnerabilidad carecieran de título habilitante**, el propietario deberá acreditar que la vivienda ofertada se encontraba en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble de los ocupantes carentes de título habilitante. La norma no especifica cómo debe acreditarse este hecho, referido al inmueble, ni tampoco define qué debe entenderse por "ofertada".

Respecto al **perjuicio compensable**, el RDL 37/2020 se refiere solo a dos conceptos:

(i) 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. La norma no se refiere a un índice específico, por lo que el método que utilicen las Comunidades Autónomas podrá ser objeto de discusión en caso de que el solicitante considere que no refleja un valor objetivo.

En el caso de inquilinos se sustituirá el valor medio por la renta que viniera percibiendo el arrendador cuando ese valor medio supere la renta percibida.

(ii) Los **gastos corrientes** de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador. La norma no especifica qué debe entenderse por gastos corrientes. Si se atiende al carácter resarcitorio de la medida, la interpretación de este concepto debiera ser amplia, incluyendo tributos, gasto de comunidad, seguros, suministros y otros gastos asociados a la gestión del inmueble que no ha podido comercializarse.

Estos conceptos deben ser cuantificados en relación con el periodo comprendido entre el acuerdo de suspensión del procedimiento de desahucio y el momento en el que esa suspensión se alce (o, en su caso, hasta el 31 de diciembre de 2025).

El derecho a la solicitud puede ejercerse "*hasta el 31 de enero de 2026*", una fecha que opera como límite temporal, pero que no debería impedir solicitudes tempranas que fuesen objeto de actualización (posición, esta, que no todas las Comunidad Autónomas aceptan).

3. PROCEDIMIENTO, PAGO Y VÍAS DE REACCIÓN

La solicitud de compensación del arrendador deberá presentarse ante la **Administración autonómica competente en materia de vivienda**. Las Comunidades Autónomas han habilitado formularios genéricos, que en ningún caso pueden cercenar el derecho a la compensación.

El procedimiento administrativo tendrá una **duración máxima de tres meses**. Excepcionalmente, el órgano autonómico competente podrá acordar de manera motivada ampliar el plazo en tres meses más, circunstancia que deberá notificar al interesado.

La resolución que ponga fin al procedimiento puede ser estimatoria, parcialmente estimatoria o desestimatoria. En caso de que no se resuelva en plazo, el **silencio administrativo es positivo**.

Si la resolución es **estimatoria**, existirá desde entonces un reconocimiento de la obligación de pago por parte de la Administración. De no abonarse en el plazo de tres meses comenzará a **devengar intereses**. Frente a la Administración que no abone la deuda cabrá recurso contencioso-administrativo por **inactividad de la Administración** que no efectúe el pago reconocido.

Si la resolución es **parcialmente estimatoria o desestimatoria**, podrá ser recurrida tanto en vía administrativa como en la jurisdicción contencioso-administrativa.

En el caso de que los arrendadores y propietarios afectados por la suspensión del lanzamiento de ocupantes en situación de vulnerabilidad entendieran que la compensación concedida en virtud de este **mecanismo resulta insuficiente**, cabría valorar el recurso al **régimen de responsabilidad patrimonial de la Administración**. A este respecto, la incorporación en el RDL 37/2020 de un mecanismo específico de compensación del perjuicio no invalida el recurso a la responsabilidad patrimonial, que está constitucionalmente garantizado.

4. ABOGADOS DE CONTACTO

Mariano Magide Herrero
+34 915860577
mariano.magide@uria.com

Xavier Codina García-Andrade
+34 915860693
xavier.codina@uria.com

Carlos Lora González
+34 915860706
carlos.lora@uria.com

La información contenida en esta publicación es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico