



Secretaría General de Vivienda,  
Arquitectura y Regeneración Urbana

Edificio Administrativo "La Paz"  
Avda. Valhondo s/n  
06800 MÉRIDA

**RESOLUCIÓN POR LA QUE SE PONE FIN AL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN INICIADO A SOLICITUD DE DÑA. GUADALUPE GÓMEZ NACARINO Y D. JUAN RUBÉN GARCÍA FERNÁNDEZ, DE CONFORMIDAD 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.**

Expt.: 07/2024. Compensación Real-Decreto 401/2021, de 8 de junio.

HECHOS

**PRIMERO.** – Dña. Guadalupe Gómez Nacarino, en posesión de DNI número: [REDACTED] 9729 [REDACTED] y de D. Juan Rubén García Fernández, en posesión de DNI número: [REDACTED] 0628 [REDACTED] con domicilio a efectos de notificaciones en la ciudad de Mérida (Badajoz), calle Don Aquilino Camacho, nº 45, presentaron con fecha 28 de noviembre de 2023, solicitud de compensación económica, al amparo del 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 (B.O.E nº 137 de 9 de junio de 2021).

**SEGUNDO.** –De la solicitud referida en el apartado anterior se extrae lo siguiente:

**1º.** Que con fecha 30 de abril de 2012, los solicitantes formalizaron, en calidad de arrendadores, un contrato de arrendamiento con [REDACTED] en calidad de arrendatarios, que tenía por objeto la vivienda sita en la Plaza Escritores, nº1, 1ªA, Mérida (Badajoz). La renta mensual pactada en dicho contrato de arrendamiento ascendía a 361€ (TRESCIENTOS SESENTA Y UN EUROS) mensuales. En virtud de dicho contrato los arrendatarios debían asumir el abono de los gastos de la comunidad de propietario, cuya cuota mensual ascendía a 64 € (SESENTA Y CUATRO EUROS) mensuales.

En virtud de dicho contrato, el arrendatario debía asumir el abono de los siguientes gastos previsto en la ESTIPULACIÓN “C)”:

**“Gastos.** *Independientemente de la renta en sí, serán de cuenta de la parte Arrendataria, la contratación y consumo de energía eléctrica, agua y gas, aunque figuren a nombre del arrendador o propietario”.*

**2º.** Que, junto a la solicitud, se aporta la siguiente documentación:

|                     |                                                                |        |                     |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| Csv:                | FDJEX2A945B5AUT75MNKAUCUDT4BTD                                 | Fecha  | 27/03/2025 08:46:36 |
| Firmado Por         | LIDIA LOPEZ PANIAGUA - La Secr.gral.viviend, Arquit Y Reg. Urb |        |                     |
| Url De Verificación | https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf       | Página | 1/6                 |



- Escrito 28 de noviembre de 2023:

- a) Modelo Declaración Responsable firmado.
- b) Contrato de arrendamiento.
- c) Auto de 9 de enero de 2023 por el que se levanta la suspensión del procedimiento de Desahucio.
- d) Justificación valor medio de alquiler (dentro de la misma solicitud).
- e) Facturas y pagos de suministro.
- f) Certificado de estar al corriente de pago con la administración.

3º.- Que el interesado solicita en el escrito:

| ESCRITO    | ARRENDAMIENTO | GASTOS | IMPORTE TOTAL |
|------------|---------------|--------|---------------|
| 28/11/2023 | 2981,16€      | 756€   | 3.737,16€     |

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** – 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 (B.O.E. número 91, de 1 de abril de 2020), en su artículo 1, regula la suspensión judicial del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

**SEGUNDO.** – El artículo 22.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, permite que puedan concederse de forma directa las subvenciones cuyo otorgamiento o cuantía venga impuesto a la Administración por una norma de rango legal, que seguirán el procedimiento de concesión que les resulte de aplicación de acuerdo con su propia normativa.

Dicha norma legal es 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, que en su Disposición adicional segunda señala:*

“1. Los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el 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, tendrán derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en los apartados siguientes 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.

2. La compensación 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, 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 hasta el 30 de junio de 2023. No obstante, si dicho valor 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.

3. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 de julio de 2023, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.

|                     |                                                                                                                                 |        |                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| Csv:                | FDJEX2A945B5AUT75MNKAUCUDT4BTD                                                                                                  | Fecha  | 27/03/2025 08:46:36 |
| Firmado Por         | LIDIA LOPEZ PANIAGUA - La Secr.gral.viviend, Arquít Y Reg. Urb                                                                  |        |                     |
| Url De Verificación | <a href="https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf">https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf</a> | Página | 2/6                 |



Asimismo, el artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, fue modificado por el artículo 90 del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía, quedando de la siguiente manera:

“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 2025”.

(Los apartados 2 y 3, de la disposición adicional segunda ha sido redactado por el apartado uno y dos del artículo 69 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de la Palma y otras situaciones de vulnerabilidad (BOE nº 311, de 28 de diciembre de 2022).

**TERCERO.** – La Disposición adicional tercera 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, dispone:

*“En el plazo máximo de un mes a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley, el Gobierno aprobará por real decreto (\*) las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, a fin de hacer frente a las compensaciones que puedan proceder en su ámbito territorial según lo establecido en los artículos 1 y 1 bis de este real decreto-ley. En el mismo real decreto se establecerá el procedimiento que se seguirá para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes”.*

Dicha norma es 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 (B.O.E nº 137 de 9 de junio de 2021).

**CUARTO.** – El artículo 1 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, dispone:

*“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”.*

**QUINTO.** – El artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, dispone en sus apartados 1 y 2:

*“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 julio de 2023.*

*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***

|                     |                                                                |        |                     |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| Csv:                | FDJEX2A945B5AUT75MNKAUCUDT4BTD                                 | Fecha  | 27/03/2025 08:46:36 |
| Firmado Por         | LIDIA LOPEZ PANIAGUA - La Secr.gral.viviend, Arquit Y Reg. Urb |        |                     |
| Url De Verificación | https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf       | Página | 3/6                 |



límite temporal del 30 de junio de 2023, 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 30 de junio de 2023<sup>a</sup>.

(El artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, ha sido redactado por el artículo 70 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de la Palma y otras situaciones de vulnerabilidad (BOE nº 311, de 28 de diciembre de 2022).

Asimismo, el artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, fue modificado por el artículo 90 del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía, quedando de la siguiente manera:

“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 2025**.

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 2024 [...]**”

**SEXTO.** – De la solicitud y documentación presentada por Dña. Guadalupe Gómez Nacarino D. Juan Rubén García Fernández, se extrae:

I.- Procedencia de la compensación: Ha quedado acreditado en el procedimiento, mediante declaración responsable de la persona interesada:

- Que la suspensión del procedimiento se ha levantado con la fecha posterior a la presentación de la solicitud, esto es, 9 de enero de 2023, avalada por el Auto de fecha 9 de enero de 2023 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Mérida (JVD 516/2020).
- Que la persona beneficiaria no está afectada por las incompatibilidades para obtener la ayuda, ni se halla en ninguna de las circunstancias previstas en el art.13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- Que la persona beneficiaria no ha recibido las rentas reclamadas en la solicitud mediante ejecución del título judicial, ni se encuentra pendiente de despacho de ejecución, seguro de caución o mediante aval o afianzamiento de la relación arrendaticia.

II.- Rentas de alquiler compensables.

|                     |                                                                |        |                     |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| Csv:                | FDJEX2A945B5AUT75MNKAUCUDT4BTD                                 | Fecha  | 27/03/2025 08:46:36 |
| Firmado Por         | LIDIA LOPEZ PANIAGUA - La Secr.gral.viviend, Arquit Y Reg. Urb |        |                     |
| Url De Verificación | https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf       | Página | 4/6                 |



Del Decreto de 5 de octubre de 2021 se acuerda “la suspensión del lanzamiento conforme a lo dispuesto en el RD Ley 11/2020 de 31 de marzo”, con sucesivas prórrogas posteriores, **levantándose la misma el día 9 de enero de 2023.**

El interesado insta la compensación desde el 1 de mayo de 2022 hasta 8 de enero de 2023 (las fechas anteriores fueron compensadas anteriormente), y queda acreditado en el procedimiento administrativo que la suspensión extraordinaria acordada continuó hasta dicha fecha. Así, resulta que el periodo compensable queda circunscrito a los días transcurridos desde el 1 de mayo de 2022 hasta 8 de enero de 2023, día que se levanta la suspensión extraordinaria acordada, conforme al Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo; abarcando dicho periodo **un total de 8 meses y 8 días (meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022 y 8 días de enero de 2023).**

Para identificar la renta de alquiler compensable es menester tener en cuenta la letra a) del apartado 2 del artículo 3 del R.D 401/2021, de 8 de junio, modificado por el artículo 90 del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía, que exige que el solicitante aporte “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.”

El valor medio que correspondería al entorno donde se encuentra la vivienda, según el índice de alquiler de vivienda por municipios publicado por el Sistema Estatal de Alquiler de Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se sitúa entre 421,85€ y 512, 96€. Teniendo en cuenta que el precio del alquiler que reclama el interesado se encuentra por debajo de ese rango, debe atenderse a este, siendo de 361,00€. En su virtud, aplicándola al periodo compensable (desde el 1 de mayo de 2022 hasta el 8 de enero de 2023), arroja un **importe acumulado de 2.981,16€ (dos mil novecientos ochenta y un euros con dieciséis céntimos)**, resultante de sumar 8 mensualidades (2.888€) y 8 días de enero de 2023 (93,16€); para hallar la parte proporcional de los días de enero, se ha dividido el importe mensual -361€- entre 31 días y multiplicado aquel importe por el número de días compensables de dicho mes -8 días-).

**III.- Gastos de suministros compensables.** De conformidad con el art. 3.2 b) del R.D 401/2021, de 8 de junio, la interesada acredita haber abonado los siguientes suministros:

**III.I.- Suministro de Agua:**

| PERÍODO FACTURA         | Nº FACTURA       | IMPORTE FACTURA | IMPORTE COMPENSABLE              |
|-------------------------|------------------|-----------------|----------------------------------|
| 06/05/2022 a 05/08/2022 | 12432201P0054975 | 91,56€          | <b>91,56€</b>                    |
| 05/08/2022 a 07/11/2022 | 12432201P0078459 | 90,42€          | <b>90,42€</b>                    |
| 07/11/2022 a 03/02/2023 | 12432301P0008005 | 82,62€          | <b>Parte proporcional—58,48€</b> |

La cantidad a compensar, por suministro de agua, asciende a **240,46€.**

**III.I.- Comunidad de propietarios:**

|                     |                                                                |        |                     |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| Csv:                | FDJEX2A945B5AUT75MNKAUCUDT4BTD                                 | Fecha  | 27/03/2025 08:46:36 |
| Firmado Por         | LIDIA LOPEZ PANIAGUA - La Secr.gral.viviend, Arquít Y Reg. Urb |        |                     |
| Url De Verificación | https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf       | Página | 5/6                 |



| MES               | IMPORTE | IMPORTE COMPENSABLE |
|-------------------|---------|---------------------|
| MAYO (2022)       | 64€     | 64€                 |
| JUNIO (2022)      | 64€     | 64€                 |
| JULIO (2022)      | 64€     | 64€                 |
| AGOSTO (2022)     | 64€     | 64€                 |
| SEPTIEMBRE (2022) | 64€     | 64€                 |
| OCTUBRE (2022)    | 64€     | 64€                 |
| NOVIEMBRE (2022)  | 64€     | 64€                 |
| DICIEMBRE (2022)  | 64€     | 64€                 |
| ENERO (2023)      | 64€     | 16,52€              |

La cantidad a compensar, por comunidad de propietarios, asciende a **528,52€**.

En virtud de lo expuesto en el presente fundamento, el importe total susceptible de compensación durante el periodo de la suspensión extraordinaria del lanzamiento reclamado, judicialmente acordado, **asciende a 3.750,14€ (tres mil setecientos cincuenta euros con catorce céntimos)**.

**SÉPTIMO.** – La Secretaria General de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda es el órgano competente en materia de concesión de subvenciones, de conformidad con el artículo 9 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, al amparo de los artículos 5, 28 y 29.1 del Decreto 77/2023, de 21 de julio, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del artículo 2 del Decreto de la Presidenta 16/2023, de 20 de julio, por el que se modifican la denominación y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y del artículo 2 del Decreto 238/2023, de 12 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda.

En virtud de lo expuesto, la Secretaria General de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

#### RESUELVE

**PRIMERO. – CONCEDER** a Dña. Guadalupe Gómez Nacarino, con DNI [REDACTED] 9729 [REDACTED], una compensación económica de **1.875,07€ (mil ochocientos setenta y cinco euros con siete céntimos)** y a D. Juan Rubén García Fernández, en posesión de DNI: [REDACTED] 0628 [REDACTED], una compensación económica **por importe de 1.875,07€ (mil ochocientos setenta y cinco euros con siete céntimos)**, debido a la suspensión extraordinaria del lanzamiento, judicialmente acordado mediante Auto de fecha 5 de octubre de 2021 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Mérida (JVD 516/2020), suspensión que se levantó el día 9 de enero de 2023, por ello, el periodo subvencionable abarca desde el 1 de mayo de 2022 hasta el 8 de enero de 2023.

**SEGUNDO.** – Comunicar la presente resolución al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Mérida (Badajoz), una vez sea firme en vía administrativa.

En Mérida, a la fecha indicada en la huella de firma electrónica

LA SECRETARIA GENERAL

P.D. LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y REGENERACIÓN URBANA

(Resolución de 31 de agosto de 2023 – DOE Nº 173, de 7 de septiembre de 2023)

Lidia López Paniagua

|                     |                                                                |        |                     |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| Csv:                | FDJEX2A945B5AUT75MNKAUCUDT4BTD                                 | Fecha  | 27/03/2025 08:46:36 |
| Firmado Por         | LIDIA LOPEZ PANIAGUA - La Secr.gral.viviend, Arquít Y Reg. Urb |        |                     |
| Url De Verificación | https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf       | Página | 6/6                 |

