

<https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/compensacion-arrendadores-propietarios-viviendas-suspension-desahucio-o-lanzamiento>

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

1) ¿Quiénes pueden solicitar esta compensación?	1
2) ¿Qué se puede compensar?	2
3) ¿Cómo se determina el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble?	3
4) Período de tiempo que puede ser objeto de compensación	3
5) ¿Qué ocurre si en el momento de presentar la solicitud de compensación todavía no se ha levantado la suspensión?	4
6) Requisitos imprescindibles para que la compensación pueda aplicarse	4
7) ¿Qué debe hacer el arrendador para acceder a la compensación?	5
8) ¿Dónde y cómo se debe presentar la solicitud?	5
9) Modelo de solicitud y documentación que debe presentarse	6
10) ¿Cómo se puede presentar la solicitud?	7
11) Órgano competente para tramitar y resolver la solicitud	7
12) Plazo para solicitar la compensación	7
13) Plazo para resolver y notificar la resolución	8
14) Efectos de la falta de resolución y notificación en plazo	8
15) Recursos contra las resoluciones	8
16) Solicitud de ampliación de la compensación	8
17) Reintegro de las compensaciones indebidamente percibidas	9

Damos respuesta a las dudas que con más frecuencia llegan al Área de Entidades Gestoras de Rehabilitación:

### 1) ¿Quiénes pueden solicitar esta compensación?

#### a) En el caso de viviendas arrendadas:

Las personas arrendadoras afectadas por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, en concordancia con la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

Son todas las personas arrendadoras, sean físicas o jurídicas.

- b) En el caso de las viviendas no arrendadas, es decir, habitadas por personas que carecen de título habilitante para ello (por ejemplo, cedidas en precario u “ocupadas”):

Los titulares afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que sean personas jurídicas o personas físicas titulares de más de diez (10) viviendas y que acrediten que la suspensión del lanzamiento les ha ocasionado perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

## 2) ¿Qué se puede compensar?

- a) En el caso de viviendas arrendadas:

En el caso de arrendadores a los que se refiere el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, en concordancia con la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020 de 22 de diciembre, 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. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo la persona arrendadora, se tendrá en cuenta esta última.

Los gastos corrientes de la vivienda (luz, agua, calefacción, gas, etc.) que figuren en el contrato de arrendamiento como obligatorios para el arrendatario y que además se acredite haber asumido la persona arrendadora, 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 31 de diciembre de 2025. 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. El IBI, la tasa de basuras, los gastos de comunidad, el seguro de vivienda, las posibles derramas, etc., en principio, no serán objeto de ser incluidos en el cálculo de la ayuda, salvo que en el contrato de arrendamiento firmado por ambas partes se indique expresamente que estos importes serán por cuenta del arrendatario.

- b) En el caso de las viviendas no arrendadas, es decir, habitadas por personas que carecen de título habilitante para ello (por ejemplo, cedidas en precario u “ocupadas”):

En el caso de propietarios a los que se refiere el artículo 1bis del Real Decreto-ley 11/2020 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.

Los gastos corrientes de la vivienda ocupada (luz, agua, calefacción, gas, etc.) que acredite haber asumido la persona propietaria, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por auto o hasta el 31 de diciembre de 2025. El IBI, la tasa de basuras, los gastos de comunidad, el seguro de vivienda, las posibles derramas, etc. no podrán ser incluidos en el cálculo de la ayuda al ser, por defecto, en principio una obligación del propietario de la vivienda, aunque se trate de una vivienda ocupada.

### 3) ¿Cómo se determina el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble?

El valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble será la renta mensual media correspondiente a la última fecha de publicación del índice de precio del alquiler según el Sistema Estatal de Índices de Alquiler de Vivienda por parte del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/seccion>

En el caso de viviendas cuya renta del contrato de alquiler no se encuentre actualizada, se requiere que, entre la documentación aportada, se incluya un acuerdo de revalorización de la renta de alquiler firmado por el arrendador y el arrendatario.

### 4) Período de tiempo que puede ser objeto de compensación

#### a) En el caso de viviendas arrendadas:

El período de tiempo que medie entre:

- i. el Auto de suspensión del lanzamiento dictado por el Juez en el incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento a que se refiere el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo. No es la suspensión prevista en el artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni cualquier otra suspensión, paralización o retraso en la tramitación del procedimiento.

En el caso de que no se disponga del Auto de suspensión del lanzamiento comentado anteriormente, se aceptará como válido cualquier documento emitido por el juzgado que suspenda por razones de vulnerabilidad, como es el caso de una Diligencia, Decreto, Providecia, Sentencia, etc.

- ii. el 31 de diciembre de 2025 o el momento en que la suspensión extraordinaria se levante por el Tribunal, si es anterior a esa fecha.

#### b) En el caso de las viviendas no arrendadas, es decir, habitadas por personas que carecen de título habilitante para ello (por ejemplo, cedidas en precario u “ocupadas”):

El período de tiempo que medie entre:

- i. el Auto de suspensión del lanzamiento dictado por el Juez en el incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento a que se refiere el artículo 1 y 1bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo. No es cualquier otra suspensión, paralización o retraso en la tramitación del procedimiento.

En el caso de que no se disponga del Auto de suspensión del lanzamiento comentado anteriormente, se aceptará como válido cualquier documento emitido por el juzgado que suspenda por razones de vulnerabilidad, como es el caso de una Diligencia, Decreto, Providencia, Sentencia etc.

y

- ii. la fecha del levantamiento de la suspensión, o en defecto de este documento, la fecha en que se recupere la vivienda, con independencia de si se presentan o no diligencias que acrediten la entrega de dicha vivienda al propietario de la misma.

### 5) ¿Qué ocurre si en el momento de presentar la solicitud de compensación todavía no se ha levantado la suspensión?

Se recomienda presentar la solicitud una vez que la suspensión se haya levantado y la persona interesada disponga del documento judicial que lo acredite, porque se evitan requerimientos de documentación, la tramitación es más sencilla y los plazos de resolución y cobro se acortan. También se evita tener que presentar posteriormente nuevas solicitudes.

En el supuesto de que la compensación abarque hasta el límite temporal establecido del 31 de diciembre de 2025, para realizar el abono de la compensación, el solicitante deberá justificar documentalmente que no se ha producido el levantamiento judicial de la suspensión.

### 6) Requisitos imprescindibles para que la compensación pueda aplicarse

Para que la compensación pueda aplicarse es imprescindible:

#### a) En el caso de viviendas arrendadas:

- i. La aportación de un documento (Auto, Decreto, Diligencia o Providencia) emitido por el juzgado en el que se ratifique el informe emitido por los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda. Este informe debe ser emitido dentro del incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento regulado en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

En caso de que sólo se aporte el informe de servicios sociales, se requerirá la aportación de documento emitido por el juzgado.

#### b) En el caso de las viviendas no arrendadas, es decir, habitadas por personas que carecen de título habilitante para ello (por ejemplo, cedidas en precario u “ocupadas”):

- ii. La aportación de un documento (Auto, Decreto, Diligencia o Providencia) emitido por el juzgado en el que se ratifique el informe emitido por los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada de la persona o personas que hayan fijado en el inmueble su vivienda y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente. Este informe debe ser emitido conforme a lo previsto en el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

En caso de que sólo se aporte el informe de servicios sociales, se requerirá la aportación de documento emitido por el juzgado.

En ambos supuestos anteriores, si la administración competente ha adoptado las medidas señaladas en el informe de los servicios sociales u otras que considere adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna, lo ha comunicado al Tribunal competente y **se ha levantado la suspensión mediante resolución judicial no procede la compensación.**

### 7) ¿Qué debe hacer el arrendador para acceder a la compensación?

Para que se pueda compensar las rentas dejadas de percibir, el arrendador deberá presentar la solicitud correspondiente, aportando la documentación requerida, **hasta el 31 de enero de 2026**, último día para poder solicitarlo.

### 8) ¿Dónde y cómo se debe presentar la solicitud?

[Compensación a los arrendadores y propietarios de viviendas ante la suspensión del desahucio o lanzamiento | Comunidad de Madrid](#)

Los arrendadores y propietarios afectados por la paralización judicial de los desahucios deberán dirigir su solicitud a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

a) 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, la solicitud y los trámites del procedimiento se realizarán por medios electrónicos mediante formulario cumplimentado electrónicamente que estará disponible a través del trámite telemático específico habilitado al efecto, no admitiéndose los formularios cumplimentados de otra forma.

La tramitación del procedimiento será telemática. La tramitación telemática requerirá la presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones ante el Registro electrónico, que estén firmados electrónicamente mediante una firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido, según lo dispuesto en el artículo 3.3º del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, así como en el Decreto 188/2021, de 21 julio, publicado en el BOCAM el 23 de julio, de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid por el que se regula la obligación de relacionarse por medios electrónicos con la Administración de la Comunidad de Madrid.

[Guía de tramitación electrónica | Comunidad de Madrid](#)

b) Las personas físicas podrán presentar su solicitud en cualquiera de los lugares a que hace referencia 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, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

La solicitud de las ayudas implicará la autorización de los interesados para que la Administración de la Comunidad de Madrid pueda proceder al tratamiento de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesaria para la gestión de la solicitud realizada, todo ello de

conformidad con lo previsto en el artículo 42 de la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales.

## 9) Modelo de solicitud y documentación que debe presentarse

La solicitud debe ajustarse al modelo oficial disponible en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad de Madrid: [Formulario solicitud genérica | Comunidad de Madrid](#)

En el caso de que la vivienda tenga más de un titular, deberá adjuntarse el anexo de personas cotitulares, así como autorización firmada por el resto de titulares a favor del titular que solicita la compensación. Este supuesto suele ser frecuente aportarlo cuando se trata de inmuebles objeto de un proceso de herencia, por ejemplo.

La solicitud de compensación de arrendadores y propietarios debe acompañarse de la siguiente documentación:

- En su caso, la acreditación de la representación efectuada ([Art. 5.3](#) de la Ley 39/2015).
- DNI / NIF / NIE del interesado y/o representante, así como otros cotitulares del inmueble si los hubiera, acompañados de la correspondiente autorización al solicitante firmada por todos los titulares afectos.
- Certificado de Titularidad bancaria de la cuenta designada para el abono de la compensación.
- Identificación del medio electrónico, o en su defecto, lugar físico en que desea que se practique la notificación. ([Art. 66.1.b](#)) de la Ley 39/2015).
- La solicitud tiene que firmarse ([Art. 66.1.e](#)) de la Ley 39/2015).
- Exposición razonada y justificada de la compensación que se solicita ([Art.3.2](#) del R.D. 401/2021).

La exposición razonada y justificada de la compensación 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 2025, y que considere procedente debe exponerse 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, cuyo pago eran obligación del arrendatario según constase en el contrato de arrendamiento, 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 2025.
  - 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.
- Contrato de arrendamiento u otro documento válido en el tráfico jurídico-mercantil que acredite fehacientemente la renta pactada ([Art. 3.2](#) del R.D. 401/2021).

- Auto judicial o Resolución judicial de suspensión del desahucio o lanzamiento (Art. 3.2 c) del R.D. 401/2021).
- Auto judicial o Resolución judicial de levantamiento de la suspensión del desahucio o lanzamiento (Art. 3.2 del R.D. 401/2021).
- Documentación acreditativa (facturas y justificantes bancarios) del abono durante el período objeto de compensación de los gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona arrendadora, con el fin último de verificar que son de fecha posterior al auto de suspensión del desahucio o lanzamiento. (Art. 3.2 b) del R.D. 401/2021).

#### 10) ¿Cómo se puede presentar la solicitud?

Para presentar la solicitud, se tendrá en cuenta que los solicitantes deberán proceder conforme a lo establecido en los artículos 14 y 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que en concreto establecen lo siguiente:

a) si el solicitante es una persona física podrá, a su elección, realizar la solicitud y presentación de documentos presencialmente o por medios electrónicos.

b) Si el solicitante es una persona jurídica estará obligado a realizar la solicitud y presentación de documentos solamente por medios electrónicos.

Para presentar la solicitud y documentación por Internet, a través del registro electrónico de la Comunidad de Madrid, es necesario disponer de DNI electrónico o de uno de los Certificados electrónicos reconocidos por la Comunidad de Madrid.

Para presentar presencialmente la solicitud es necesario disponer de una cita previa en cualquiera de las Oficinas de Registro de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado, de otras Comunidades Autónomas, de Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid adheridos a la Red de Oficinas Integradas de Atención al Ciudadano, Oficinas de Correos y en Representaciones diplomáticas u Oficinas Consulares de España en el extranjero.

En caso de presentar la solicitud por correo postal, ésta deberá dirigirse a la sede de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, Calle Maudes 17, Madrid 28003.-Área de Entidades Gestoras de Rehabilitación.

#### 11) Órgano competente para tramitar y resolver la solicitud

El órgano competente para tramitar es el Área de Entidades Gestoras de Rehabilitación de la Dirección General de Vivienda y para resolver la Directora General de Vivienda y Rehabilitación.

#### 12) Plazo para solicitar la compensación

Las personas arrendadoras o titulares de las viviendas que tengan derecho a compensación podrán solicitarla hasta el día 31 de enero de 2026.

### 13) Plazo para resolver y notificar la resolución

Una vez presentada la solicitud por el arrendador, la Administración dispone de un plazo máximo de tres meses para resolver y notificar la resolución al interesado, si bien excepcionalmente, el órgano competente podrá acordar de manera motivada, la ampliación del plazo en tres meses más, lo cual deberá notificar expresamente al interesado.

El plazo de resolución podrá ser suspendido en los casos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, entre ellos cuando deba requerirse a la persona interesada para la subsanación de deficiencias o la aportación de otros elementos de juicio necesarios.

### 14) Efectos de la falta de resolución y notificación en plazo

En el caso de que, llegado el vencimiento del plazo máximo, la Administración no haya notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla estimada por silencio administrativo positivo, previsto en el inciso final del artículo 3.4 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio.

### 15) Recursos contra las resoluciones

Contra la Resolución desestimatoria, que no pone fin a la vía administrativa, de la Directora General de Vivienda y Rehabilitación el interesado puede interponer **Recurso de Alzada** ante el titular de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación conforme a los artículos 112.1, 121 y 122 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, ley de procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La Administración cuenta con el plazo de tres meses para resolver y notificar su resolución.

Contra las Órdenes de Reconocimiento de Compensación, que ponen fin a la vía administrativa, cuando el interesado no está conforme con dicha cantidad puede interponer **Recurso Potestativo de Reposición**, conforme a los artículos 123 y 124 de la ley 39/2015 de 1 de octubre en el plazo de un mes ante el titular de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras **o directamente interponer Recurso Contencioso-Administrativo** ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid en el plazo de dos meses, contados en ambos casos desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 8.2 y 46.1 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En este caso cabe señalar que, en caso de interponer Recurso de Reposición no se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del mismo. La Administración cuenta con el plazo de un mes para resolver y notificar su resolución.

### 16) Solicitud de ampliación de la compensación

Si la solicitud de compensación se presentó antes de haberse levantado la suspensión y ésta continuó tras la resolución estimatoria, se admitirá que la persona interesada solicite la



ampliación de la compensación ya concedida, en los seis meses siguientes a la fecha de finalización de la suspensión del desahucio o lanzamiento.

En este caso, el nuevo período de tiempo compensable será el comprendido entre el día siguiente al de finalización del período compensable de la resolución estimatoria (se explica en la pregunta nº 9) y el día de finalización de la suspensión.

El plazo para solicitar la ampliación de la compensación será de seis meses a partir de la fecha de finalización de la suspensión del desahucio o lanzamiento.

La tramitación electrónica y la solicitud se ajustarán a lo previsto en las preguntas 12, 13 y 14.

La solicitud ha de venir acompañada por los siguientes documentos:

En el caso de viviendas arrendadas:

- a) Copia de la Resolución que levante la suspensión o que reanude el procedimiento.
- b) En su caso, documentación acreditativa del abono gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona arrendadora, de fecha posterior a la que se adjuntó a la primera solicitud de compensación.

En el caso de las viviendas no arrendadas, es decir, habitadas por personas que carecen de título habilitante para ello (por ejemplo, cedidas en precario u “ocupadas”):

- a) Copia del Auto de levantamiento de la suspensión del lanzamiento.
- b) En su caso, documentación acreditativa del abono gastos corrientes de la vivienda por parte de la persona propietaria, de fecha posterior a la que se adjuntó a la primera solicitud de compensación.

El órgano competente, el plazo para resolver y notificar, los efectos de la falta de resolución y notificación en plazo, el recurso contra la resolución y el abono de la compensación son los explicados en las preguntas anteriores 6, 11, 12, 13, 14 y 15.

## **17) Reintegro de las compensaciones indebidamente percibidas**

El artículo 11 de la Ley 2/1995 de 8 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid dispone que procederá el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora desde el momento del pago de la subvención y en la cuantía fijada en el artículo 32 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

El artículo 12 de la citada ley 2/1995 establece que el régimen de control corresponde a la Intervención General de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el art. 2.1 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, publicada en el BOE el 10 de diciembre de 2013, se aplica a las Administraciones de las Comunidades Autónomas.