

# RSM Alert



## NO PUEDO RECUPERAR MI VIVIENDA, PERO COMPENSAME

En los últimos meses, se ha publicado numerosa regulación que ha extendido de forma progresiva el llamado “escudo social”, derivado de la normativa Covid:

### 1. Prórroga del “Escudo Social”

El Real Decreto-Ley 21/2021 de reciente entrada en vigor ha provocado la extensión de la normativa Covid, denominada “Escudo Social”, que tenía como fin, entre otros, la paralización y suspensión de los efectos ejecutivos en los procesos de desahucio de determinados supuestos.

De acuerdo con la misma, todo procedimiento de desahucio instado frente a uno de los grupos calificados como de vulnerables en el citado Real Decreto-Ley, en su parte ejecutiva, quedará en suspenso y pendiente de efectividad hasta el próximo 28 de febrero de 2022.

Esta nueva prórroga legislativa ha truncado las esperanzas de muchos arrendadores y propietarios que esperaban recuperar, por fin, la posesión de sus bienes antes de finalizar el 2021.

No obstante, lo anterior, la propia norma prevé igualmente la extensión del plazo para solicitar una compensación económica por quienes se han visto impedidos legalmente para recuperar la posesión de sus bienes, y por ende su explotación económica ya que, la gran mayoría de los arrendamientos protegidos por el llamado “escudo social” se han mantenido en situación de impago a lo largo de las distintas prórrogas dispuestas por el Gobierno, cargando sobre los propietarios afectados por esta situación el peso de una medida que, en todo caso, correspondería asumir al Estado o a las administraciones.

### 2. La posibilidad de reclamar

Conforme al Real Decreto-Ley 21/2021, los propietarios y arrendadores podrán reclamar a la Administración la compensación económica por la imposibilidad de hacer ejecutivos los procedimientos de desahucio tendentes a recuperar la posesión de sus inmuebles (y su explotación), hasta el próximo 31 de marzo de 2022, cumpliendo una serie de requisitos:

- ¿Qué puedo solicitar?** – El pago de una compensación económica que repare los perjuicios sufridos por el propietario o el arrendador por la extensión del denominado “Escudo Social”, y que han impedido la restitución en la posesión de sus bienes.
- ¿Cómo?** – Mediante la presentación de una solicitud razonada en la que se expongan:
  - o Compensación reclamada, con los siguientes datos:
    - Acreditación de la falta de pago de la renta.
    - Acreditación de los gastos realizados por el arrendador en los gastos corrientes de la vivienda.
    - Acreditación del perjuicio económico sufrido.
  - o Acreditación de la suspensión del procedimiento de desahucio o el lanzamiento.
- ¿Cuándo?** – Hasta el próximo 31 de marzo de 2022.

# RSM Alert



- **¿Desde Cuándo?** – Desde la fecha de inicio de la suspensión del procedimiento de desahucio o lanzamiento, y el día de levantamiento de la misma acordado por el Juzgado; o si se alcanza el límite temporal máximo previsto para el próximo día 28 de febrero de 2022.
- **¿Dónde?** – Ante el organismo competente en vivienda de cada Comunidad Autónoma.
- **¿Cuánto?** – La compensación incluirá y tomará como referencia:
  - o El valor medio del alquiler de la vivienda en el entorno del inmueble.
  - o Los gastos corrientes de la vivienda asumidos por el arrendador o propietario.
  - o El cálculo del perjuicio causado por encontrarse la vivienda en venta o alquiler antes de la entrada de los ocupantes.
- **¿Cuánto Tarda?** - Las solicitudes deberán resolverse en un plazo de 3 meses desde su presentación. Aunque podrá autorizarse una prórroga adicional por otros 3 meses adicionales si así lo decide el organismo encargado de la resolución. El **silencio** administrativo en este caso **es positivo**.
- **¿Con Quién?** – Nuestra recomendación es que, en todo caso, se busque la ayuda de un abogado o un despacho de abogados expertos en la materia, que le asesoren en todo el proceso. En RSM contamos con amplia experiencia en el asesoramiento y defensa de este tipo de casos por lo que, en caso de resultar de su interés, estaremos encantados de estudiar su caso.

Los criterios recogidos en este documento son comentarios de carácter general y no pueden ser utilizados sin el debido asesoramiento particular.

[www.rsm.es](http://www.rsm.es) [www.rsm.global](http://www.rsm.global) © 2021 RSM International Association. Todos los derechos reservados

## TELEFONO ATENCIÓN CONSULTAS LEGALES, LABORALES, FISCALES Y FINANCIERAS CRISIS COVID-19



**Gonzalo de la Torre**  
socio oficina de Madrid  
[gdelatorre@rsm.es](mailto:gdelatorre@rsm.es)



**Iñigo Andrés**  
abogado oficina Madrid  
[ideandres@rsm.es](mailto:ideandres@rsm.es)