

Asunto:

RECIENTE NORMATIVA

Contenido:

Estimad@ asociad@:

Desde la última circular se ha publicado distinta normativa, siendo la más destacada la siguiente:

- **Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica.**
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-9233>
- **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.**
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-9560>

Documentos/Artículos de interés:

Informe de la Abogacía General del Estado-Dirección del Servicio Jurídico del Estado consulta sobre determinadas cuestiones planteadas en razón de sendos encargos conferidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo a la sociedad mercantil estatal Tragsatec, S.A.

“**Tercera.-** Por las consideraciones expuestas en el fundamento jurídico III del presente informe, una vez atribuida a una determinada entidad la condición de medio propio y servicio técnico de un poder adjudicador, no es condición de legalidad de cada encargo la justificación de su preferencia sobre la contratación administrativa.”

file:///C:/Users/usuario/Downloads/InformeFirma_1623230034563.pdf

Artículo en la Revista de Auditoría Pública de María José Santiago, sobre el alcance del control de los encargos a medios propios tras la regulación de los mismos en la LCSP. La conclusión es que los controles que la ley establece para la declaración de un medio propio no son extensivos a cada uno de los encargos que se realicen al mismo.

https://www.linkedin.com/posts/maria-jose-santiago-fernandez-483a7519a_alcance-del-control-de-los-encargos-tras-ugcPost-6807670354836774912-7WgN/

Más allá del contrato público: no todo contrato del sector público es un contrato público.
Julio González

<https://www.globalpoliticsandlaw.com/2021/06/24/mas-alla-contrato-publico/>

Apartamentos turísticos, gentrificación y planeamiento urbanístico. La capacidad municipal de garantizar el derecho a la vivienda (si existe voluntad política). Juan Antonio Chinchilla Peinado



<https://www.idluam.org/blog/apartamentos-turisticos-gentrificacion-y-planeamiento-urbanistico-la-capacidad-municipal-de-garantizar-el-derecho-a-la-vivienda-si-existe-voluntad-politica/>

El “Derecho a trámite “de los planes. Santiago González-Varas Ibáñez

<https://www.administracionpublica.com/el-derecho-al-tramite-de-los-planes/>

La edificación y rehabilitación forzosa de inmuebles en la comunidad valenciana. la necesaria revitalización y rejuvenecimiento de los centros históricos. Jorge Hervás Mas

<https://jorgehervasmass.blogs.upv.es/2021/06/20/edificacion-y-rehabilitacion-forzosa-next-generation/>

1. LEY 8/2021, DE 2 DE JUNIO, POR LA QUE SE REFORMA LA LEGISLACIÓN CIVIL Y PROCESAL PARA EL APOYO A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL EJERCICIO DE SU CAPACIDAD JURÍDICA

Publicado en el BOE número 132, de 3 de junio, establece un **nuevo sistema basado en el respeto a la voluntad y las preferencias de la persona quien, como regla general, será la encargada de sus propias decisiones**. La Ley pretende la adecuación de nuestro ordenamiento jurídico a la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006 y, entrará en vigor el 3 de septiembre de 2021.

Esta Ley modifica diversas leyes entre las que destacan las siguientes reformas.

1.1.- Modificación del Código Civil

- Nuevo sistema basado en el **respeto a la voluntad** y las preferencias de la persona con discapacidad.
- Modificación del Título XI del Libro Primero que pasa a rubricarse «De las medidas de apoyo a las personas con discapacidad para el ejercicio de su capacidad jurídica», de manera que la idea que preside la nueva regulación no es la incapacitación, ni la modificación de la capacidad, sino que la capacidad es inherente a la persona y no puede modificarse, pero ha de darse el apoyo adecuado y proporcional a quien lo necesite.
- Se refuerza la figura de la **guarda de hecho**, que pasa a ser una institución jurídica de apoyo
- Regulación detallada de la **curatela**.
- Se eliminan del ámbito de la discapacidad la **tutela, la patria potestad prorrogada y la patria potestad rehabilitada**.
- Se recoge la figura del **defensor judicial**

1.2.- Reforma de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria

- Nuevo **expediente de provisión de medidas judiciales** de apoyo a personas con discapacidad, cuando no exista oposición, así como para realizar los ajustes necesarios para que no exista discrepancia entre los diversos textos legales respecto al nombramiento del defensor judicial de menores o personas con discapacidad. Podrá promover el expediente de provisión de medidas judiciales de apoyo el Ministerio Fiscal, la persona interesada, su cónyuge no separado de hecho o legalmente o quien se encuentre en una situación de hecho asimilable, y sus descendientes, ascendientes, o hermanos.
- Se modifica el procedimiento para la **rendición de cuentas del tutor** (para el menor) o curador (para la persona con discapacidad), de modo que solo sea necesario comparecer ante el juez cuando lo solicite algún interesado, evitando la proliferación de vistas.

1.3.- Ley de enjuiciamiento Civil

Se introducen los ajustes requeridos por la adaptación a la Convención en el ejercicio de las acciones de determinación o impugnación de la filiación, en los procedimientos de **separación y divorcio** y en el procedimiento para la división de la herencia.

Se regulan las adaptaciones y ajustes en los procedimientos en que participen personas con discapacidad, con independencia de si lo hacen en calidad de parte o en otra distinta y que se llevarán a cabo en todas las fases y actuaciones procesales en las que resulte necesario, incluyendo



los actos de comunicación. Adicionalmente, se menciona expresamente que se permitirá que la persona con discapacidad, si lo desea y a su costa, se valga de un profesional experto que a modo de facilitador realice tareas de adaptación y ajuste.

Destaca la reforma del art. 756 LEC, que establece que en los supuestos en los que, de acuerdo con la legislación civil, sea pertinente el nombramiento de curador y se haya formulado oposición en el previo expediente de jurisdicción voluntaria o cuando el expediente no haya podido resolverse, los procesos de adopción de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad se regirán por lo dispuesto en dicho Capítulo.

1.4.- Otras normas

- Ley hipotecaria: Se modifican los preceptos relativos a la incapacitación y se suprime el libro de incapacitados. También se elimina LH art.28, ya que protege supuestos muy residuales en comparación con el perjuicio que ocasiona en la sucesión de colaterales y extraños y la perturbación del tráfico, generando situaciones antieconómicas.
- Registro Civil: Se modifica al constituir una parte fundamental del sistema. Las medidas de apoyo accederán al Registro como datos sometidos al régimen de publicidad restringida por razones de respeto a los derechos fundamentales de la persona con discapacidad, su intimidad y la protección de sus datos personales.
- Código Penal: Se modifican en materia de responsabilidad civil derivada del ilícito penal cuando dicha responsabilidad recae sobre persona distinta del autor del hecho delictivo, para adaptarla a la nueva regulación.
- Código de Comercio: Se elimina cualquier referencia a las personas con discapacidad con medidas de apoyo por considerarla innecesaria.
- Ley del Notariado: Se adapta al nuevo sistema que aprueba esta Ley.
- Ley de protección patrimonial de las personas con discapacidad: Adapta su regulación al cambio de paradigma que introduce esta reforma.

2. 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

El BOE número 137, de 9 de junio publica 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.**

1.- OBJETO Y FINALIDAD

En la referida norma tiene por un doble objeto, perfectamente determinado:

- a) Por un lado, adoptar las medidas necesarias para que las comunidades autónomas utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, para **hacer frente a las compensaciones a los arrendadores y propietarios** que no pueden desahuciar a arrendatarios u ocupantes sin título en los casos previstos en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020.



Ello en cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

- b) Por otro, establecer **el procedimiento que las CCAA deben seguir para la presentación, tramitación y resolución de las solicitudes.**

Estas suspensiones por motivos sociales y sanitarios dan derecho a una compensación a los propietarios o arrendadores de las viviendas por la suspensión de los procedimientos de desahucios y lanzamientos, si los servicios sociales no han podido encontrar una alternativa para las personas en situación de vulnerabilidad y cuando se produzca una pérdida para el propietario porque el inmueble estuviera alquilado o puesto para la venta o el alquiler.

Las compensaciones ya estaban recogidas en el Real Decreto-ley 37-2020 que establece las suspensiones de los desahucios, por lo que el Real Decreto aprobado hoy establece las medidas y el procedimiento para que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para hacer frente a las compensaciones, dentro de su ámbito territorial.

Analizaremos estos aspectos de forma separada intentando poner en claro el galimatías que se produce mediante la remisión a distintas normas lo que complica enormemente la comprensión de la norma.

2.- COMPENSACIONES A ARRENDADORES Y PROPIETARIOS

2.1.- Planteamiento

Ha sido una constante en la reciente normativa dictada durante la pandemia para evitar los desahucios y lanzamientos de familias vulnerables no solo de viviendas arrendadas o sujetas a hipotecas, sino incluso, ocupadas sin título habilitante. No obstante ello, desde el inicio la propia norma ha previsto una serie de medidas para compensar a los propietarios de las viviendas afectados por estas medidas de protección.

La evolución de estas medidas ha sido la siguiente, que se apunta complementando lo indicado en el Preámbulo de la norma:

- 1º. El **Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo**, estableció en su artículo 1, entre otras medidas en defensa de las familias y colectivos vulnerables, la **suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.**
- 2º. Posteriormente en el **Real Decreto-ley 37/2020** se daba nueva redacción al 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 e incorporaba un nuevo artículo 1 bis.
- 3º. Por último, El artículo 7 del **Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo**, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma previsto por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, modifica la redacción de los referidos artículos 1 y 1 bis.

La nueva redacción de los citados artículos comprende **la suspensión los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos hasta el 9 de agosto de 2021 dos supuestos distintos:**

- a) El **artículo 1º:** del procedimiento de desahucio y lanzamiento de **arrendatarios arrendaticios económicamente vulnerables sin alternativa habitacional**
- b) El **artículo 1 bis** del 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, **incluyendo a las personas que la estén habitando sin ningún título**



habilitante, es decir, "okupas".

2.2.- Derecho de compensación

Como se ha indicado la **Disposición adicional segunda del RD Real Decreto-ley 37/2020** (Derecho de arrendadores y propietarios a la compensación) establece un doble régimen en función de uno u otro caso:

a) Arrendadores:

Los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 tendrán **derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en los apartados siguientes:**

- 1º. 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.**
- 2º. 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 por finalizar el estado de alarma. 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.
- 3º. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 9 de septiembre de 2021**, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.

b) Propietarios:

Los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis tendrán **derecho a solicitar una compensación los términos previstos en los apartados siguientes:**

- 1º. 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**
- 2º. 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.
- 3º. 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 su propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por auto o por finalizar el estado de alarma.
- 4º. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 9 de septiembre de 2021**, debiendo formular el titular de la vivienda una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.

2.3.- Aplicación a los Gestores Públicos

Al igual que fue aplicable a los Gestores Públicos la aplicación de la moratoria como



arrendadores y propietarios no pudiendo desahuciar a arrendatarios u ocupantes sin título en los casos previstos en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, **igualmente debe de ser aplicable la percepción de la compensación prevista en la nueva norma**, ya que en ella no se hace distinción alguna.

No obstante lo indicado en el apartado anterior, **los Gestores Públicos deberán en sus distintas CC.AA. estar al tanto y conseguir que la normativa de desarrollo de la presente disposición incluya expresamente o, cuanto menos, no los excluya.**

3.- PROCEDIMIENTO DE LAS CC.AA. PARA LA COMPENSACIÓN

La citada **Disposición adicional tercera del RD Real Decreto-ley 37/2020**(Utilización de los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021), indica que en el plazo máximo de un mes a partir de la entrada en vigor del mismo *“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”*.

Consecuentemente con ello, el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio establece en los artículos 2 y 3, los requisitos y procedimiento para que las CC.AA. establezcan la compensación, que seguidamente se analizan.

3.1.- Requisitos para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para las compensaciones

Los requisitos establecidos en el **artículo 2º** son los siguientes:

- 1º.** En primer lugar, deben remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por las CC.AA. y las ciudades de Ceuta y Melilla, en **los seis meses siguientes a la terminación del plazo para la presentación** de solicitudes de compensación, de la **siguiente información**:
 - a)** Número de solicitudes presentadas.
 - b)** Número de solicitudes estimadas y desestimadas, desglosado por provincias y municipios.
 - c)** Importe de las solicitudes desestimadas.
 - d)** Relación de abonos efectuados y su justificación contable o certificación del órgano gestor competente.
- 2º.** **La propuesta de liquidación del importe de las compensaciones abonadas a imputar en la cantidad global correspondiente a la liquidación del convenio**, formulada por las comisiones bilaterales de seguimiento de cada convenio de colaboración para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- 3º.** **El acuerdo de liquidación e imputación del importe de las compensaciones que será adoptado por el Secretario de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.** Salvo que se estime procedente dictarlo antes, dicho acuerdo se incluirá en la liquidación final del convenio que cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla han suscrito con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

3.2.- Procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas

El procedimiento establecido en el **Artículo 3** es el siguiente:

- 1º.** **Se iniciará a instancia de parte**, mediante la correspondiente **solicitud**, que podrá presentarse **hasta el 9 de septiembre de 2021.**



- 2º. La solicitud irá **dirigida al órgano competente en materia de vivienda de la C.A 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 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.**
- 3º. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla **tramitarán las compensaciones conforme con lo establecido en el presente real decreto y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.**
- 4º. **La solicitud, 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. Las personas físicas podrán presentar su solicitud en cualquiera de los lugares del artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y realizar el resto de trámites del procedimiento por medios no electrónicos o bien ejercitar su derecho a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas.
- 5º. **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.
- 6º. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla **podrán desarrollar o completar este procedimiento con objeto de facilitar su gestión y la percepción de las compensaciones por el arrendador o el propietario.**

Un cordial saludo,

Ana Silvestre Navarro
José María Escolástico
Jesús Bellido Sánchez
Juan Manuel Pérez Mira
Enrique Bueso Guirao

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)
Luís Vives, nº 2 – entlo. 1º . 46003 Valencia . T 96 392 40 53 . 96 391 90 13 . F 96 392 23 96
avs@gestorespublicos.org . www.gestorespublicos.org . C.I.F. G-46556437