

I. DISPOSICIÓN XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

13259 *Real decreto lei 16/2021, do 3 de agosto, polo que se adoptan medidas de protección social para facer fronte a situacións de vulnerabilidade social e económica.*

I

O pasado mes de maio, o Goberno aprobou o Real decreto lei 8/2021, do 4 de maio, polo que se adoptan medidas urxentes na orde sanitaria, social e xurisdiccional, para aplicar após a finalización da vixencia do estado de alarma declarado polo Real decreto 926/2020, do 25 de outubro, polo que se declara o estado de alarma para conter a propagación de infeccións causadas polo SARS-CoV-2, que foi validado polo Congreso dos Deputados o 20 de maio de 2021.

A finalidade do Real decreto lei 8/2021, do 4 de maio, era prorrogar a eficacia temporal dalgunhas medidas, fundamentalmente de carácter social e económico, que estaban vinculadas ao estado de alarma e que decaían coa finalización deste. A dita prórroga estendeu a eficacia das medidas máis significativas de protección, o chamado «escudo social», ata o 9 de agosto de 2021. Trátase de medidas que, desde o inicio da pandemia, evitaron, xunto con outras tamén promovidas polo Goberno, entre as que destacan os expedientes de regulación temporal de emprego ou o ingreso mínimo vital, que amplos sectores da poboación se visen afectados na súa situación económica de subsistencia e mesmo atravesasen nalgúns casos o denominado limiar de pobreza.

Estando próxima a data de finalización da vixencia estendida de tales medidas, os indicadores económicos sinalan que, conforme as previsións, a recuperación económica é unha realidade incipiente avalada polos datos, pero aínda se atopa vinculada –en canto ao ritmo de evolución– á persistente incerteza sobre a evolución da pandemia a nivel global, cunha situación que requirirá combinar vacinación e prevención, e que exige unha gran dose de cautela. En particular, esa cautela viuse confirmada polo empeoramento da situación epidemiolóxica –a denominada quinta «onda»– que, aínda que non alcanza os niveis de emerxencia sanitaria de ondas anteriores, está a ocasionar efectos negativos en sectores clave para a economía española como o turístico ou o hostaleiro, que teñen unha notable incidencia no mercado de traballo, tanto en empregos directos como indirectos.

Por outra banda, aínda que os sinais de recuperación son evidentes no escenario macroeconómico, a experiencia nas fases de saída doutras crises económicas precedentes mostra que a recuperación non se traslada inmediatamente á economía de individuos, peme e familias, e requírese un tempo adicional para que se establezca o emprego, a súa capacidade económica e se restitúa o seu potencial de aforro. Neste sentido, diversos indicadores sociais mostran que aínda continúa o risco de afectación aos sectores máis vulnerables da poboación, que son os destinatarios principais das medidas obxecto deste real decreto lei.

Ante a previsión de que algunhas das medidas contidas no Real decreto lei 8/2021, do 4 de maio, deixen de producir efecto o 9 de agosto de 2021, é necesario prorrogar a vixencia dalgunhas das iniciativas adoptadas polo Goberno de España para facer fronte ás situacións de vulnerabilidade social e económica ata o 31 de outubro de 2021, ante a persistencia das consecuencias sociais nesta nova fase de recuperación económica, que determinan que continúe sendo preciso, durante un tempo limitado, a adopción de accións paliativas que reforcen a estrutura de benestar social.

En consecuencia, dispónse a prórroga do prazo de vixencia dalgunhas medidas para garantir a subministración aos consumidores vulnerables de auga, electricidade e gas natural, así como para permitir o acceso ao bono social por parte de determinados colectivos en situación de vulnerabilidade económica e para facer fronte no ámbito da vivenda a determinadas situacións de vulnerabilidade.

II

O presente real decreto lei estrutúrase en tres capítulos, catro artigos, unha disposición derogatoria e catro disposicións derradeiras.

O capítulo I recolle unha serie de medidas extraordinarias aplicables a situacións de vulnerabilidade económica e social que, en esencia, supoñen prorrogar ata o 31 de outubro de 2021 algunhas das medidas adoptadas para dar cobertura ás devanditas situacións de vulnerabilidade, en relación coa garantía de determinadas subministracións e o dereito á percepción do bono social por parte de consumidores e determinados colectivos vulnerables, establecidas no Real decreto lei 8/2021, do 4 de maio, así como de determinadas medidas de protección no ámbito do arrendamento de vivenda, contidas na Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, polo que se adoptan medidas urxentes complementarias no ámbito social e económico para facer fronte á COVID-19.

Así, en primeiro lugar, co obxectivo de garantir a subministración aos consumidores vulnerables de auga, electricidade e gas natural, especialmente nas actuais circunstancias, refórzanse as medidas de protección dos consumidores vulnerables, en liña co marco efectivo desenvolvido para identificar e reducir de forma estrutural o fenómeno da pobreza enerxética.

Para iso, amplíase, ata o 31 de outubro de 2021, a garantía de subministración de auga, electricidade e gas natural aos consumidores vulnerables, prevista no artigo 4 do Real decreto lei 8/2021, do 4 de maio. Adicionalmente, modifícase o artigo 5 da dita norma, que configura unha nova categorización de consumidor vulnerable, para os efectos da percepción do bono social de electricidade e a protección especial fronte á interrupción da subministración, estendendo esa condición de consumidor vulnerable para prorrogar o dereito para percibir o bono social nos termos que corresponda, ata o 31 de outubro de 2021, sen prexuízo da posibilidade de acollerse á dita condición en calquera momento anterior ou posterior a esa data, ao abeiro do resto de supostos previstos no Real decreto 897/2017, do 6 de outubro, polo que se regulan a figura do consumidor vulnerable, o bono social e outras medidas de protección para os consumidores domésticos.

Noutra orde de cousas, e con obxecto de atender a realidade social e económica dos fogares, o capítulo II estende, ata o 31 de outubro de 2021, as medidas de protección en situacións de vulnerabilidade en materia de vivenda establecidas no Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo.

Desta maneira, en primeiro lugar, mediante o artigo segundo amplíase, ata o 31 de outubro de 2021, a suspensión dos procedementos e lanzamentos de vivenda en situacións de vulnerabilidade, nos supostos e de acordo cos trámites xa establecidos. Así mesmo, o dito artigo amplía a posibilidade de aplicar unha prórroga extraordinaria do prazo do contrato de arrendamento por un período máximo de seis meses, durante os cales se seguirán aplicando os termos e condicións establecidos para o contrato en vigor, sempre que non se chegase a un acordo distinto entre as partes, a aqueles contratos cuxo vencemento fose anterior a 31 de outubro de 2021.

Tamén se estende, ata o 31 de outubro de 2021, a posibilidade de solicitar a moratoria ou condonación parcial da renda, cando o arrendador sexa unha empresa ou entidade pública de vivenda ou un gran tedor, nos termos establecidos no Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, e amplíanse por ese mesmo período os contratos de arrendamento de vivenda que poden acollerse á prórroga extraordinaria de seis meses, nos mesmos termos e condicións do contrato en vigor. É dicir, amplíase a posibilidade do arrendatario de obter, en tales supostos, o aprazamento temporal e extraordinario no pagamento da renda, sempre que o dito aprazamento ou a condonación total ou parcial da débeda non se conseguise xa con carácter voluntario por acordo entre ambas as partes.

Pola súa banda, o artigo terceiro estende, ata o 30 de novembro de 2021, o prazo durante o cal os arrendadores e titulares da vivenda afectados pola suspensión extraordinaria prevista no citado Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, poderán presentar a solicitude de compensación prevista na disposición adicional segunda do Real decreto lei 37/2020, do 22 de decembro, de medidas urxentes para facer fronte ás

situacións de vulnerabilidade social e económica no ámbito da vivenda e en materia de transportes.

Así mesmo, e en consonancia con esta medida, na parte final da norma modifícanse os prazos previstos no Real decreto 401/2021, do 8 de xuño, polo que se aproban as medidas necesarias para que as comunidades autónomas poidan utilizar os recursos do Plan estatal de vivenda 2018-2021, a fin de facer fronte ás compensacións que procedan, e polo que se establece o procedemento para o recoñecemento da compensación aos propietarios e arrendadores a que se refiren os artigos 1 e 1 bis do Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo.

En relación co capítulo III deste real decreto lei, que contén, pola súa vez, o artigo cuarto da norma, inclúe medidas en materia de protección contra a violencia de xénero, e estende así a consideración como esenciais dos servizos de protección e asistencia ás vítimas de violencia de xénero ata o 31 de outubro de 2021, co fin de que as administracións públicas competentes sigan adoptando todas as medidas que resulten necesarias para garantir tanto a prestación, entre outros, de servizos de acollida, de información ou de asesoramento xurídico 24 horas ás vítimas de violencia de xénero, como o apoio ao persoal que presta servizos de asistencia social integral ás vítimas.

Noutra orde, a parte final da norma recolle unha disposición derogatoria única e catro disposicións derradeiras.

A disposición derradeira primeira modifica os prazos establecidos no xa referido Real decreto 401/2021, do 8 de xuño, e polo que se establece o procedemento para o recoñecemento da compensación aos propietarios e arrendadores a que se refiren os artigos 1 e 1 bis do Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo.

A disposición derradeira segunda establece a salvagarda do rango normativo da anterior disposición mencionada.

Pola súa banda, a disposición derradeira terceira recolle os títulos competenciais da Constitución española que amparan o Estado para aprobar as distintas medidas recollidas neste real decreto lei.

En última instancia, a disposición derradeira cuarta establece a entrada en vigor desta norma o mesmo día da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

III

A extensión temporal de todas estas medidas responde a razóns de urxencia e necesidade nun contexto en que, tras a finalización do estado de alarma, continúan presentes os efectos da COVID-19 e a recuperación social e económica está a levarse a cabo de forma progresiva, na medida en que se alcance unha porcentaxe de vacinación que permita recuperar a confianza, e durante un período en que a actividade económica de determinados sectores aínda pode seguir estando suxeita a certas restricións derivadas da evolución e efectos da pandemia.

Así, en primeiro lugar, e en relación coa subministración enerxética aos fogares, a disposición adicional sexta do Real decreto lei 30/2020, do 29 de setembro, de medidas sociais en defensa do emprego, estableceu a creación dunha nova categoría de bono social, de tal forma que aqueles colectivos que cumpran determinados requisitos -entre outros atoparse en situación de desemprego, ou afectados por un expediente de regulación temporal de emprego, así como cumprir determinados requisitos de renda- poderían beneficiarse do desconto na factura eléctrica que implica o dereito á percepción do bono social.

A dita medida incorporouse cunha duración limitada e pode, a partir de entón, solicitarse o bono social baixo o resto de supostos regulados no Real decreto 897/2017, do 6 de outubro. A vixencia inicial da medida referida prorrogouse en virtude do artigo 5 do Real decreto lei 8/2021, do 4 de maio.

Pola súa banda, a disposición adicional cuarta do Real decreto lei 37/2020, do 22 de decembro, establecía a garantía de subministración de enerxía eléctrica, gas natural e auga a aqueles consumidores en que conorra a condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo ou en risco de exclusión social definidas nos artigos 3 e 4 do Real

decreto 897/2017, do 6 de outubro. Esta medida configurouse, así mesmo, cunha vixencia temporal circunscrita á duración do estado de alarma declarado mediante Real decreto 926/2020, do 25 de outubro, polo que se declara o estado de alarma para conter a propagación de infeccións causadas polo SARS-CoV-2, e a súa prórroga autorizada polo Congreso dos Deputados mediante a Resolución do 29 de outubro de 2020. Posteriormente, a súa vixencia prolongouse por medio do artigo 4 do Real decreto lei 8/2021, do 4 de maio.

Así, ambas as medidas, é dicir, o dereito á percepción do bono social por parte de determinados colectivos en situación de vulnerabilidade económica e social e a garantía de subministración aos consumidores vulnerables de auga, electricidade e gas natural, manteñen a súa vixencia ata o 9 de agosto de 2021, de conformidade co disposto no citado Real decreto lei 8/2021, do 4 de maio.

Tendo en conta a proximidade da data en que deixarán de producir efectos as referidas medidas, así como o ritmo de recuperación da conxuntura de actividade económica nun momento de incerteza na actual situación sanitaria, mantense a necesidade de seguir contando cun marco xurídico de apoio a determinados colectivos en situación de vulnerabilidade económica e social aos cales aínda non alcanzaron os efectos positivos da reactivación económica que se está experimentando.

Así mesmo, estas medidas de apoio complementan as adoptadas polo Real decreto lei 12/2021, do 24 de xuño, polo que se adoptan medidas urxentes no ámbito da fiscalidade enerxética e en materia de xeración de enerxía, e sobre xestión do canon de regulación e da tarifa de utilización da auga, no contexto actual de prezos da enerxía eléctrica, mediante a rebaixa do imposto sobre o valor engadido, que afecta, en maior medida, os fogares con menor renda, entre os que se atopan tanto os consumidores vulnerables do réxime ordinario como os que se acolleron ás medidas adoptadas polos citados reais decretos leis durante a situación sanitaria que aínda se mantén.

Ante esta conxuntura económica de transición e a evolución recente da cotización das materias primas e os dereitos de emisión de CO₂ no mercado europeo, que teñen a súa repercusión nos prezos finais da enerxía eléctrica, con especial énfase nos colectivos máis vulnerables, considérase xustificada a extraordinaria e urxente necesidade que permite a articulación das medidas previstas no artigo primeiro do presente real decreto lei, de conformidade co artigo 86 da Constitución española e, por conseguinte, a ampliación do período de prestación do desconto do bono social e a garantía de subministración aos consumidores vulnerables de auga, electricidade e gas natural ata o 31 de outubro de 2021.

Por outra banda, a situación socioeconómica dun país, e moi especialmente nos tempos de crises extraordinarias como a provocada pola pandemia de COVID-19, tamén incide, de maneira directa, na súa actividade xudicial, por iso é polo que unha análise adecuada dos datos dos órganos xurisdicionais permite inferir o impacto socioeconómico das medidas incluídas ata o de agora no denominado escudo social, que tenden á protección das capas máis vulnerables da cidadanía.

Así, ante este contexto, viñéronse aprobando diferentes reais decretos leis que adoptaron diversas medidas orientadas a paliar os graves prexuízos sociais e económicos provocados á poboación pola pandemia. En concreto, a suspensión dos desafuzamentos incluíuse no Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, e proxéctase ata o 9 de agosto de 2021.

Os datos obtidos dos boletíns estatísticos do Consello Xeral do Poder Xudicial permiten concluír que as medidas adoptadas no ano 2020 supuxeron unha diminución das cifras de lanzamentos. En efecto, respecto das execucións hipotecarias, no ano 2020 continuou a redución de execucións hipotecarias do ano 2019. Así, no primeiro trimestre de 2020 produciuse unha diminución do 8,6 %, que foi do 12,6 % no segundo trimestre, en relación cos respectivos trimestres do ano anterior. En canto aos lanzamentos practicados, tanto os derivados de execucións hipotecarias como os derivados de procedementos da Lei de arrendamentos urbanos ou de ocupacións de vivendas en precario, víronse significativamente reducidos nos dous primeiros trimestres do ano 2020 respecto dos mesmos trimestres do ano anterior, con decrecementos do 45,1 % e do 92,1 %, no caso de

execucións hipotecarias, e do 33,1 % e do 89,8 %, no caso dos lanzamentos derivados da Lei de arrendamentos urbanos ou dos xuízos de desafuzamento por precario. O número de lanzamentos practicados derivados de execucións hipotecarias no segundo trimestre de 2020 foi de tan só 300 lanzamentos, cando o número de lanzamentos do segundo trimestre de 2019 alcanzou os 3.812, o que representa case 13 veces a cifra do ano seguinte, o da pandemia COVID-19 e da adopción das consecuentes medidas de protección social.

Respecto dos datos dos lanzamentos que se obteñen dos servizos comúns de notificacións e embargos, no primeiro trimestre de 2020 reducíronse un 26,8 % e no segundo trimestre, un 62,6 %, respecto dos mesmos trimestres do ano 2019, mentres que os lanzamentos con cumprimento positivo, é dicir, todos aqueles en que as persoas demandadas se vían obrigadas, efectivamente, ao abandono da vivenda, tamén diminuíron de forma moi importante: un 31,5 % no primeiro trimestre de 2020 e un 91,3 % no segundo trimestre, respecto dos mesmos períodos do ano 2019.

Malia isto, as cifras do primeiro trimestre de 2021 non son esperanzadoras, xa que, mentres que en todo o ano 2020 ingresaron nos tribunais 57.482 demandas de xuízos verbais, que poden concluír no lanzamento das persoas demandadas (verbais arrendaticios, verbais posesorios por ocupación ilegal de vivendas e verbais posesorios restantes, incluídos os xuízos de desafuzamento por precario), no primeiro trimestre do ano 2021 ingresaron 35.178 procedementos da mesma clase. Iso significa que, de manterse uniforme a tendencia, se pecharía o ano 2021 cun número superior ás 140.000 demandas desta natureza.

Respecto das execucións hipotecarias, atopámonos con 9.873 demandas presentadas en 2020 fronte ás 7.081 do primeiro trimestre do ano 2021, polo que, se se mantén a tendencia, se alcanzarían máis de 28.000 demandas de execución hipotecaria ao final deste ano, en que as consecuencias socioeconómicas da pandemia teñen aínda forte presenza, especialmente na poboación máis vulnerable.

Isto significa que a desaparición do efecto derivado doutras medidas de protección social, unida á prolongación das medidas administrativas de contención dos contaxios (fundamentalmente restrición de horarios e outras específicas do sector turístico), situaron moitas familias do noso país nunha situación de vulnerabilidade económica que pode determinar o lanzamento das súas vivendas e a agravación decisiva das súas condicións de vida, polo que resulta absolutamente imprescindible a prórroga destas medidas de protección ata o 31 de outubro de 2021.

Pola súa banda, tamén a grave situación no ámbito económico e social está a causar impacto nos fogares en España, e as especiais consecuencias que iso pode ter, dun modo particular, no ámbito da vivenda, xustifica a extraordinaria e urxente necesidade da adopción das medidas propostas, tendo en conta o impacto da crise sanitaria e das medidas adoptadas no contexto do estado de alarma, e a necesidade de salvagardar a protección dos fogares máis vulnerables por un período adicional ata o 31 de outubro, para garantir a referida protección social na saída da crise.

As modificacións propostas enmárcanse na necesidade de estender a aplicación de determinadas medidas de protección no ámbito do arrendamento de vivenda, ampliando, ata o día 31 de outubro de 2021, a posibilidade de suspensión de procedementos de desafuzamentos e lanzamentos de vivenda en situacións de vulnerabilidade e a posibilidade de compensación a arrendadores e propietarios, así como o período de aplicación da prórroga extraordinaria de seis meses aos contratos cuxo vencemento estivese establecido entre o 9 de agosto e o 31 de outubro de 2021, nos mesmos termos e condicións do contrato en vigor, sempre que non se chegase a un acordo distinto entre as partes. Así mesmo, esténdese a posibilidade de solicitar a moratoria ou condonación parcial do pagamento da renda ao arrendatario que se atope en situación de vulnerabilidade ata esa mesma data do 31 de outubro de 2021, no caso de que o arrendador sexa un gran tedor ou unha empresa ou entidade pública, e nos termos definidos no Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo.

No ámbito do alugueiro deben destacarse dous aspectos do contexto que reforzan a necesidade de estender temporalmente as medidas indicadas de protección, nas actuais

circunstancias de progresiva saída da crise social e sanitaria derivada da pandemia. En primeiro lugar, os últimos datos de Eurostat mostran a importante sobreexposición financeira ao pagamento do alugueiro que caracteriza o noso país: un 37,4 por cento das persoas que viven en alugueiro a prezo de mercado destinan máis dun 40 por cento ao pagamento do alugueiro, fronte á media de sobreexposición financeira ao pagamento do alugueiro rexistrada no conxunto de Unión Europea, que se sitúa no 24,2 por cento, é dicir, unha porcentaxe lixeiramente superior ao 12 por cento, segundo datos de 2019. Iso implica que calquera variación nalgún dos dous elementos que determinan o dito indicador, como son os ingresos dos fogares, especialmente afectados no actual contexto, e a renda do alugueiro, sitúan as persoas e os fogares afectados nun claro risco de exclusión residencial.

A iso súmase, en segundo lugar, a insuficiencia dun dos principais instrumentos de política de vivenda para atender as situacións de maior vulnerabilidade, como é o parque de vivenda social das distintas administracións territoriais competentes que poida servir para atender os fogares con menores ingresos ou con maiores dificultades de acceso á vivenda no mercado. Segundo as últimas estimacións do Observatorio de Vivenda e Solo, recollidas no *Boletín Especial de Vivenda Social 2020*, o parque de vivenda de titularidade pública en alugueiro apenas alcanza as 290.000 vivendas no conxunto de España, unha cifra que unicamente permite dar cobertura ao 1,6 % dos fogares. En relación con iso, debe destacarse que, aínda que xa están en curso importantes medidas no plano legislativo, como é a elaboración dunha lexislación estatal en materia de vivenda, se realizou un esforzo orzamentario sen precedentes para revertir esta situación e se planificou desde o Estado, en coordinación co resto de administracións territoriais, a construción de novas vivendas públicas de alugueiro social. No actual contexto, este déficit de vivenda social constitúe un elemento que xustifica a necesidade de estender temporalmente as medidas de protección no ámbito do alugueiro, no marco da excepcionalidade da situación nestes meses de saída a pandemia.

En materia de protección contra a violencia de xénero, ao comezo da crise da COVID-19, o Ministerio de Igualdade promoveu a declaración dos servizos de atención integral ás vítimas de violencia de xénero como servizos esenciais, tomando en consideración o impacto que supuxo a pandemia no agravamento da situación de vulnerabilidade social e económica das vítimas, o cal se plasmou no Real decreto lei 12/2020, do 31 de marzo, de medidas urxentes en materia de protección e asistencia ás vítimas de violencia de xénero.

A pesar diso, tras a finalización do estado de alarma, e a pesar das medidas do escudo social, as vítimas de violencia de xénero continúan enfrontando numerosos obstáculos para lograren a súa autonomía económica, elemento fundamental para a saída da violencia. Ademais, coincidindo coa finalización das medidas de restrición da mobilidade, produciuse en España unha repunta dos asasinatos de mulleres no ámbito da violencia machista en parella ou exparella. Segundo os datos da Delegación do Goberno contra a Violencia de Xénero, o balance de asasinatos de mulleres no dito ámbito superou, no período comprendido entre os meses de maio e xuño, a cifra de vítimas durante os catro primeiros meses deste ano 2021.

Esta situación de alerta por violencia machista, que non é allea á agravación da precariedade socioeconómica motivada pola pandemia e ao incremento de violencia grave que se produciu desde a fin das restricións de mobilidade, prodúcese ao comezo do período estival e son os meses de verán, segundo datos da Delegación do Goberno contra a Violencia de Xénero, o período de maior prevalencia da violencia contra as mulleres.

Polo tanto, ademais da persistencia das trabas que seguen afectando a situación socioeconómica das mulleres vítimas de violencia de xénero, os desafíos para a convivencia social que representa a citada repunta de violencia extrema requiren redobrar os esforzos dos servizos de atención integral ás vítimas.

IV

O artigo 86 da Constitución española de 1978 permite ao Goberno ditar decretos leis «en caso de extraordinaria e urxente necesidade», sempre que non afecten o ordenamento

das institucións básicas do Estado, os dereitos, deberes e liberdades dos cidadáns regulados no título I da Constitución, o réxime das comunidades autónomas nin o dereito electoral xeral.

Este real decreto lei non afecta as materias mencionadas no referido artigo constitucional, pois a totalidade dos seus preceptos expoñen extensións temporais, puntuais e excepcionais de medidas extraordinarias xa adoptadas no Real decreto lei 8/2021, do 4 de maio.

Respecto do suposto habilitante de extraordinaria e urxente necesidade establecido no artigo 86.1 CE, a xurisprudencia constitucional sinalou que a súa apreciación forma parte do xuízo político ou de oportunidade do Goberno (por todas, sentenzas 61/2018, do 7 de xuño, FX 4; 142/2014, do 11 de setembro, FX 3). Neste sentido, o Tribunal Constitucional precisou que a figura constitucional do real decreto lei resulta un instrumento constitucionalmente lícito sempre que o fin que xustifique empregar a lexislación de urxencia sexa o de acorrer unha situación concreta, dentro dos obxectivos gobernamentais, e que, por razóns difíciles de prever, require dunha acción normativa inmediata (por todas, sentenzas 6/1983, do 4 de febreiro, FX 5; 11/2002, do 17 de xaneiro, FX 4; 137/2003, do 3 de xullo, FX 3; 189/2005, do 7 de xullo, FX 3; 68/2007, F. 10, e 137/2011, FX 7).

Para maior abastanza, o Tribunal Constitucional definiu que o real decreto lei é unha ferramenta adecuada para paliar «conxunturas económicas problemáticas» e os seus graves efectos segundo sentenzas do STC 31/2011, do 17 de marzo, FX 4; 137/2011, do 14 de setembro, FX 6, e 100/2012, do 8 de maio, FX 8. Concretamente, e en relación coa adopción de medidas de carácter social e económico, o Tribunal Constitucional vén avalando, de maneira reiterada, a adopción deste tipo de medidas en situacións excepcionais e de urxente necesidade, tal e como demostran aínda os efectos da pandemia da COVID-19 no noso país (SSTC 110/2021, do 13 de maio (FX 5) e 111/2021, do 13 de maio (FX 5).

Na situación actual, a xa denominada polas autoridades sanitarias como a quinta onda do virus da COVID-19, protagonizada principalmente pola variante delta, e que está a afectar tanto o noso país como os países da nosa contorna, demostra o claro reflexo da persistencia da pandemia e da rapidez de propagación con que esta se volve estender por todo o territorio nacional, a pesar do avance xeneralizado da vacinación na poboación.

Este carácter persistente da pandemia da COVID-19, que se estende xa desde marzo de 2020, non está senón agravando a situación dos colectivos por natureza máis vulnerables da nosa sociedade, tal e como reflicte o último informe do Instituto Nacional de Estatística relativo á Enquisa de condicións de vida de xullo de 2021, e que demostra que a porcentaxe de poboación en risco de pobreza ou exclusión social (taxa Arope) aumentou ao 26,4 % en 2020, desde o 25,3 % de 2019.

A pesar do xa mencionado avance e incremento constante da vacinación en España e das perspectivas macroeconómicas favorables que apuntan os principais organismos supervisores nacionais, europeos e internacionais, ben que próxima, aínda non se alcanzou a plena recuperación económica previa á pandemia da COVID-19, o que supón o mantemento de situacións persistentes de vulnerabilidade que requiren dunha atención e protección social, particularmente tanto en materia de subministración enerxética de fogares e consumidores vulnerables, en arrendamentos de vivenda, como na loita contra a violencia de xénero.

Deste xeito, a situación no ámbito económico e social, que aínda están afrontando estes colectivos vulnerables en España, xustifica e explica a necesidade da adopción de medidas continuístas de protección que permitan salvagardar a protección dos fogares e persoas máis vulnerables.

É por iso que, como quedou acreditado para cada unha das distintas medidas que se consideran neste real decreto lei, concorre nel o presuposto habilitante previsto no artigo 86.1 da Constitución española de existencia dunha situación de extraordinaria e urxente necesidade, que fai totalmente imperativo que o Goberno de Nación siga adoptando actuacións que permitan estender e prorrogar a vixencia daquelas medidas de carácter socioeconómico e xurisdiccional, acordadas polo Real decreto lei 8/2021, do 4 de

maio, próximas á súa finalización e que hoxe en día seguen sendo fundamentais para o benestar social da cidadanía. En suma, como se explicou nos puntos anteriores, todas as medidas adoptadas se consideran as necesarias e imprescindibles para atender os intereses xerais afectados e existe (STC 139/2016 de xullo, 21 FX 3) «unha conexión de sentido ou relación de adecuación entre a situación definida que constitúe o presuposto habilitante e as medidas que no decreto lei se adoptan» (así, desde un principio, STC 29/1982, do 31 de maio, FX 3; ata outras máis recentes SSTC 96/2014, do 12 de xuño, FX 5; e 183/2014, do 6 de novembro, FX 4).

Por outra banda, resulta claro que, no caso de ter optado polo procedemento legislativo ordinario, aínda téndose declarado a tramitación de urxencia prevista normativamente tanto en sede administrativa como parlamentaria, non se conseguiría en tempo e forma aprobar estas medidas socioeconómicas destinadas a daren a necesaria cobertura xurídica ás distintas situacións descritas que derivan da situación de crise sanitaria, económica e social ocasionadas pola pandemia da COVID-19. Desta forma, dáse cumprimento á xurisprudencia constitucional que exige que as medidas deban adoptarse nun prazo máis breve que o requirido pola vía normal ou polo procedemento de urxencia para a tramitación parlamentaria das leis (SSTC 68/2007, FX 10; e 137/2011, FX 7).

Finalmente, o real decreto lei atende o cumprimento e respecto dos principios de boa regulación, exigibles en todo texto normativo, e que se recollen no artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

Así, a necesidade, eficacia e eficiencia apóianse no interese xeral en que se fundamentan as medidas de protección que se establecen para os colectivos e fogares máis vulnerables. Respéctase tamén o principio de proporcionalidade, xa que a extensión e prórroga de vixencia de medidas que se contén nesta norma se consideran necesarias e imprescindibles para paliar a situación de vulnerabilidade destes colectivos como consecuencia da pandemia por un prazo prudencial e excepcional (por todas, STC 139/2016, do 21 de xullo).

Así mesmo, a norma resulta coherente co vixente ordenamento xurídico e axústase, por iso, ao principio de seguridade xurídica. E, por último, en canto ao principio de transparencia, esta norma, aínda que está exenta dos trámites de consulta pública, audiencia e información pública por tratarse dun decreto lei, tal e como autoriza o artigo 26.11 da Lei 50/1997, do 27 de novembro, do Goberno, define claramente os seus obxectivos, reflectidos tanto na súa parte expositiva como na memoria que o acompaña.

Na súa virtude, facendo uso da autorización contida no artigo 86 da Constitución española, por proposta do ministro da Presidencia, Relacións coas Cortes e Memoria Democrática, e das ministras para a Transición Ecolóxica e o Reto Demográfico, de Xustiza, de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana, de Dereitos Sociais e Axenda 2030, e de Igualdade, e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día de 3 agosto de 2021,

DISPOÑO:

CAPÍTULO I

Medidas extraordinarias aplicables a situacións de vulnerabilidade económica e social

Artigo primeiro. *Modificación do Real decreto lei 8/2021, do 4 de maio, polo que se adoptan medidas urxentes na orde sanitaria, social e xurisdicional, para aplicar após a finalización da vixencia do estado de alarma declarado polo Real decreto 926/2020, do 25 de outubro, polo que se declara o estado de alarma para conter a propagación de infeccións causadas polo SARS-CoV-2.*

O Real decreto lei 8/2021, do 4 de maio, polo que se adoptan medidas urxentes na orde sanitaria, social e xurisdicional, para aplicar após a finalización da vixencia do estado

de alarma declarado polo Real decreto 926/2020, do 25 de outubro, polo que se declara o estado de alarma para conter a propagación de infeccións causadas polo SARS-CoV-2, queda modificado nos seguintes termos:

Un. O punto 1 do artigo 4 queda redactado como segue:

«1. Ata o 31 de outubro de 2021, inclusive, non poderá suspenderse a subministración de enerxía eléctrica, gas natural e auga a aqueles consumidores en que conorra a condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo ou en risco de exclusión social definidas nos artigos 3 e 4 do Real decreto 897/2017, do 6 de outubro, polo que se regula a figura do consumidor vulnerable, o bono social e outras medidas de protección para os consumidores domésticos. Para acreditar a condición de consumidor vulnerable, ante as empresas subministradoras de gas natural e auga, bastará a presentación da última factura de electricidade en que se reflicta a percepción do bono social de electricidade.»

Dous. O punto 7 do artigo 5 queda redactado como segue:

«7. En calquera caso, a condición de consumidor vulnerable prevista neste artigo e, por tanto, o dereito a percibir o bono social nos termos que corresponda, extinguirase con data do 31 de outubro de 2021, sen prexuízo da posibilidade de acollerse á dita condición en calquera momento anterior ou posterior a esa data ao abeiro do resto de supostos previstos no Real decreto 897/2017, do 6 de outubro.»

CAPÍTULO II

Medidas en materia de vivenda

Artigo segundo. *Modificación do Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, polo que se adoptan medidas urxentes complementarias no ámbito social e económico para facer fronte á COVID-19.*

Modifícase o Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, polo que se adoptan medidas urxentes complementarias no ámbito social e económico para facer fronte á COVID-19, nos seguintes termos:

Un. O artigo 1 queda redactado como segue:

«Artigo 1. *Suspensión do procedemento de desafuzamento e dos lanzamentos para fogares vulnerables sen alternativa habitacional.*

1. Desde a entrada en vigor do presente real decreto lei e ata o 31 de outubro de 2021, en todos os xuízos verbais que traten sobre reclamacións de renda ou cantidades debidas polo arrendatario, a expiración do prazo de duración de contratos subscritos conforme a Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, que pretendan recuperar a posesión do predio, tanto que se suspendeu como se non previamente o proceso nos termos establecidos no punto 5 do artigo 441 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, a persoa arrendataria poderá instar, de conformidade co previsto neste artigo, un incidente de suspensión extraordinaria do desafuzamento ou lanzamento perante o xulgado, por atoparse nunha situación de vulnerabilidade económica que a imposibilite para atopar unha alternativa habitacional para si e para as persoas con que conviva.

Así mesmo, se non estiver sinalada data para o lanzamento, por non ter transcorrido o prazo de dez días a que se refire o artigo 440.3 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, ou por non terse celebrado a vista, suspenderase o dito prazo ou a celebración da vista.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario e temporal, en todo caso, deixarán de producir efecto o 31 de outubro de 2021.

2. Para que opere a suspensión a que se refire o punto anterior, a persoa arrendataria deberá acreditar que se atopa nalgunha das situacións de vulnerabilidade económica descritas nas letras a) e b) do artigo 5.1 do presente real decreto lei mediante a presentación dos documentos previstos no artigo 6.1. O letrado da Administración de xustiza dará traslado da dita acreditación ao demandante, quen, no prazo máximo de dez días, poderá acreditar perante o xulgado, polos mesmos medios, que se encontra igualmente na situación de vulnerabilidade económica descrita na letra a) do artigo 5.1 ou en risco de situarse nela, no caso de que se adopte a medida de suspensión do lanzamento.

3. Unha vez presentados os anteriores escritos, o letrado da Administración de xustiza deberá trasladar inmediatamente aos servizos sociais competentes toda a documentación e solicitaralles aos ditos servizos informe, que deberá ser emitido no prazo máximo de dez días, en que se valore a situación de vulnerabilidade do arrendatario e, se é o caso, do arrendador, e se identifiquen as medidas que deba aplicar a Administración competente.

4. O xuíz, á vista da documentación presentada e do informe de servizos sociais, ditará un auto en que acordará a suspensión do lanzamento se se considera acreditada a situación de vulnerabilidade económica e, se é o caso, que non debe prevalecer a vulnerabilidade do arrendador. Se o arrendatario non acredita a vulnerabilidade ou ben debe prevalecer a situación de vulnerabilidade do arrendador, acordará a continuación do procedemento. En todo caso, o auto que fixe a suspensión sinalará expresamente que o 31 de outubro de 2021 se renovará automaticamente o cómputo dos días a que se refire o artigo 440.3 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, ou se sinalará data para a celebración da vista e, se é o caso, do lanzamento, segundo o estado en que se atope o proceso.

Acreditada a vulnerabilidade, antes da finalización do prazo máximo de suspensión, as administracións públicas competentes deberán adoptar as medidas indicadas no informe de servizos sociais ou outras que consideren adecuadas para satisfacer a necesidade habitacional da persoa en situación de vulnerabilidade que garantan o seu acceso a unha vivenda digna. Unha vez aplicadas as ditas medidas, a Administración competente deberá comunicalo inmediatamente ao tribunal, e o letrado da Administración de xustiza deberá ditar, no prazo máximo de tres días, decreto acordando o levantamento da suspensión do procedemento.

5. Para os efectos previstos no artigo 150.4 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, entenderase que concorre o consentimento da persoa arrendataria pola simple presentación da solicitude de suspensión.

Entenderase igualmente que concorre o consentimento do arrendador para facer a comunicación prevista neste artigo pola simple presentación do escrito alegando a súa situación de vulnerabilidade económica.»

Dous. O artigo 1 bis queda redactado como segue:

«Artigo 1 bis. *Suspensión ata o 31 de outubro de 2021 do procedemento de desafiuzamento e dos lanzamentos para persoas economicamente vulnerables sen alternativa habitacional nos supostos dos ordinais 2.º, 4.º e 7.º do artigo 250.1 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, e naqueloutros en que o desafiuzamento derive dun procedemento penal.*

1. Desde a entrada en vigor deste real decreto lei e ata o 31 de outubro de 2021, en todos os xuízos verbais en que se tramiten as demandas a que se refiren os ordinais 2.º, 4.º e 7.º do artigo 250.1 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, e naqueloutros procesos penais en que se tramite o lanzamento da vivenda habitual daquelas persoas que a estean habitando sen ningún título habilitante para iso, o xuíz terá a facultade de suspender o lanzamento ata o 31 de outubro de 2021.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario e temporal deixarán de producir efecto en todo caso o 31 de outubro de 2021.

2. Será necesario para poder suspender o lanzamento conforme o punto anterior que se trate de vivendas que pertencen a persoas xurídicas ou a persoas físicas titulares de máis de dez vivendas e que as persoas que as habitan sen título se atopen en situación de vulnerabilidade económica por atoparse nalgunha das situacións descritas na letra a) do artigo 5.1.

O xuíz tomará a decisión, logo de valoración ponderada e proporcional do caso concreto, tendo en conta, entre outras que procedan, as seguintes circunstancias:

a) As circunstancias relativas a se a entrada ou permanencia no inmovible está motivada por unha situación de extrema necesidade. Para o efecto de analizar o estado de necesidade, valorárase adecuadamente o informe dos servizos sociais emitido conforme a letra seguinte.

b) As circunstancias relativas á cooperación dos habitantes da vivenda coas autoridades competentes na busca de solucións para unha alternativa habitacional que garanta o seu dereito a unha vivenda digna.

3. Para que opere a suspensión a que se refire o punto anterior, quen habite a vivenda sen título deberá ser persoa dependente de conformidade co disposto no punto dous do artigo 2 da Lei 39/2006, do 14 de decembro, de promoción da autonomía persoal e atención ás persoas en situación de dependencia, vítima de violencia sobre a muller ou ter ao seu cargo, convivindo na mesma vivenda, algunha persoa dependente ou menor de idade.

En todo caso, a persoa ou persoas que ocupan a vivenda sen título deberán acreditar, ademais, que se atopan nalgunha das situacións de vulnerabilidade económica descritas na letra a) do artigo 5.1 do presente real decreto lei mediante a presentación dos documentos previstos no artigo 6.1. O letrado da Administración de xustiza dará traslado da dita acreditación ao demandante ou denunciante.

4. O letrado da Administración de xustiza deberá trasladar inmediatamente aos servizos sociais competentes toda a documentación e solicitará aos ditos servizos un informe, que deberá ser emitido no prazo máximo de quince días, en que se valore a situación de vulnerabilidade da persoa ou persoas que fixasen no inmovible a súa vivenda, e se identifiquen as medidas que debe aplicar a Administración competente.

5. Acreditada a situación de vulnerabilidade da persoa que habite na vivenda e ponderadas polo xuíz todas as demais circunstancias concorrentes, este ditará auto acordando, se é o caso, a suspensión polo tempo que reste ata o 31 de outubro de 2021. Se o solicitante non acredita a vulnerabilidade ou non se atopa entre as persoas con dereito a instar a suspensión conforme o sinalado no punto 2 ou concorre algunha das circunstancias previstas no punto 6, o xuíz acordará mediante auto a continuación do procedemento.

Durante o prazo máximo de suspensión fixado, as administracións públicas competentes deberán, en caso de quedar constatada a vulnerabilidade económica, adoptar as medidas indicadas no informe de servizos sociais ou outras que consideren adecuadas para satisfacer a necesidade habitacional da persoa en situación de vulnerabilidade que garantan o seu acceso a unha vivenda digna. Unha vez adoptadas as ditas medidas, a Administración competente deberá comunicalo inmediatamente ao tribunal competente e o xuíz deberá ditar no prazo máximo de tres días auto acordando o levantamento da suspensión do procedemento e o correspondente lanzamento.

6. Para os efectos previstos no artigo 150.4 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, entenderase que concorre o consentimento da persoa demandada pola simple presentación da súa solicitude de suspensión.

7. En ningún caso procederá a suspensión a que se refire este artigo se a entrada ou permanencia na vivenda tivo lugar nos seguintes supostos:

a) Cando se producise nun inmovible de propiedade dunha persoa física, se no dito inmovible ten o seu domicilio habitual ou segunda residencia debidamente acreditada, sen prexuízo do número de vivendas de que sexa propietario.

b) Cando se producise nun inmovible de propiedade dunha persoa física ou xurídica que o teña cedido por calquera título válido en dereito a unha persoa física que teña nel o seu domicilio habitual ou segunda residencia debidamente acreditada.

c) Cando a entrada ou permanencia no inmovible se producise mediando intimidación ou violencia sobre as persoas.

d) Cando existan indicios racionais de que a vivenda se estea utilizando para a realización de actividades ilícitas.

e) Cando a entrada ou permanencia se producise en inmoibles de titularidade pública ou privada destinados a vivenda social e xa se asignase a vivenda a un solicitante por parte da Administración ou entidade que xestione a dita vivenda.

f) Cando a entrada na vivenda se producise con posterioridade á entrada en vigor do presente real decreto lei.»

Tres. O artigo 2 queda redactado como segue:

«Artigo 2. *Prórroga extraordinaria dos contratos de arrendamento de vivenda habitual.*

Nos contratos de arrendamento de vivenda habitual suxeitos á Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, en que, dentro do período comprendido desde a entrada en vigor deste real decreto lei e ata o 31 de outubro de 2021, finalice o período de prórroga obrigatoria previsto no artigo 9.1, ou o período de prórroga tácita previsto no artigo 10.1, ambos os artigos da referida Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, poderá aplicarse, logo de solicitude do arrendatario, unha prórroga extraordinaria do prazo do contrato de arrendamento por un período máximo de seis meses, durante os cales se seguirán aplicando os termos e condicións establecidos para o contrato en vigor. Esta solicitude de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada polo arrendador, salvo que se fixasen outros termos ou condicións por acordo entre as partes, ou no caso de que o arrendador comunicase nos prazos e condicións establecidos no artigo 9.3 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, a necesidade de ocupar a vivenda arrendada para destinala a vivenda permanente para si ou os seus familiares en primeiro grao de consanguinidade ou por adopción, ou para o seu cónxuxe nos supostos de sentenza firme de separación, divorcio ou nulidade matrimonial.»

Catro. O punto 1 do artigo 4 queda redactado como segue:

«1. A persoa arrendataria dun contrato de vivenda habitual suscrito ao abeiro da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, que se atope en situación de vulnerabilidade económica, tal e como se define no artigo seguinte, poderá solicitar da persoa arrendadora, cando esta sexa unha empresa ou entidade pública de vivenda ou un gran tedor, entendendo por tal a persoa física ou xurídica que sexa titular de máis de dez inmoibles urbanos, excluídos garaxes e rochos, ou unha superficie construída de máis de 1.500 m², ata o 31 de outubro de 2021, o aprazamento temporal e extraordinario no pagamento da renda, sempre que o dito aprazamento ou a condonación total ou parcial desta non se conseguise xa con carácter voluntario por acordo entre ambas as partes.»

Artigo terceiro. *Modificación do Real decreto lei 37/2020, do 22 de decembro, de medidas urxentes para facer fronte ás situacións de vulnerabilidade social e económica no ámbito da vivenda e en materia de transportes.*

Modifícase o Real decreto lei 37/2020, do 22 de decembro, de medidas urxentes para facer fronte ás situacións de vulnerabilidade social e económica no ámbito da vivenda e en materia de transportes, nos seguintes termos:

Un. O punto 2 da disposición adicional segunda queda redactado como segue:

«2. A compensación consistirá no valor medio que correspondería a un alugueiro de vivenda na contorna en que se atope o inmovible, determinado a partir dos índices de referencia do prezo do alugueiro de vivenda ou outras referencias obxectivas representativas do mercado de arrendamento, máis os gastos correntes da vivenda que acredite que asumiu o arrendador, polo período que medie entre que se acordase a suspensión e o momento en que a levante o tribunal ou ata o 31 de outubro de 2021. Con todo, se o dito valor fose superior á renda que viñese percibindo o arrendador, a compensación consistirá na renda deixada de percibir durante o mesmo período sinalado anteriormente máis os gastos correntes.»

Dous. O punto 3 da disposición adicional segunda queda redactado como segue:

«3. A solicitude de compensación poderá presentarse ata o 30 de novembro de 2021 e o arrendador deberá formular unha exposición razoada e xustificada da compensación que considere procedente sobre a base dos criterios indicados anteriormente.»

Tres. O punto 5 da disposición adicional segunda queda redactado como segue:

«5. Se se acredita a concorrencia de prexuízo económico nos termos establecidos no punto anterior, a compensación consistirá no valor medio que correspondería un alugueiro de vivenda na contorna en que se atope o inmovible, determinado a partir dos índices de referencia do prezo do alugueiro de vivenda ou outras referencias obxectivas representativas do mercado de arrendamento, máis os gastos correntes da vivenda que acredite que asumiu o seu propietario, polo período que medie entre que se acordou a suspensión e o momento en que esta se levante mediante auto ou ata o 31 de outubro de 2021.»

Catro. O punto 6 da disposición adicional segunda queda redactado como segue:

«6. A solicitude de compensación poderá presentarse ata o 30 de novembro de 2021 e o titular da vivenda deberá formular unha exposición razoada e xustificada da compensación que considere procedente sobre a base dos criterios indicados anteriormente.»

CAPÍTULO III

Medidas extraordinarias en materia de violencia de xénero

Artigo cuarto. *Prórroga da consideración como esenciais dos servizos de protección e asistencia ás vítimas de violencia de xénero.*

1. Para os efectos do previsto na Lei 1/2021, do 24 de marzo, de medidas urxentes en materia de protección e asistencia ás vítimas de violencia de xénero, prorrógase ata o 31 de outubro de 2021 a consideración como esenciais dos servizos establecidos nos seus artigos 2 a 5.

2. Para estes efectos, as administracións públicas competentes adoptarán as medidas necesarias para aseguraren a prestación dos servizos que lles son propios.

3. A mesma exigencia será aplicable a aquelas empresas e provedores que resulten esenciais para a prestación dos citados servizos.

Disposición derogatoria única. *Derrogación normativa.*

Quedan derogadas cantas disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto neste real decreto lei.

Disposición derradeira primeira. *Modificación do Real decreto 401/2021, do 8 de xuño, polo que se aproban as medidas necesarias para que as comunidades autónomas poidan utilizar os recursos do Plan estatal de vivenda 2018-2021, a fin de facer fronte ás compensacións que procedan, e polo que se establece o procedemento para o recoñecemento da compensación aos propietarios e arrendadores a que se refiren os artigos 1 e 1 bis do Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, polo que se adoptan medidas urxentes complementarias no ámbito social e económico para facer fronte á COVID-19.*

Modifícase o artigo 3 do Real decreto 401/2021, do 8 de xuño, polo que se aproban as medidas necesarias para que as comunidades autónomas poidan utilizar os recursos do Plan estatal de vivenda 2018-2021, a fin de facer fronte ás compensacións que procedan e polo que se establece o procedemento para o recoñecemento da compensación aos propietarios e arrendadores a que se refiren os artigos 1 e 1 bis do Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, polo que se adoptan medidas urxentes complementarias no ámbito social e económico para facer fronte á COVID-19, que queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 3. *Procedemento para a presentación, tramitación e resolución de solicitudes formuladas polos arrendadores ou propietarios das vivendas afectadas.*

1. O procedemento para a obtención de compensacións iniciárase por instancia de parte, mediante a correspondente solicitude, que poderá presentarse ata o 30 de novembro de 2021.

2. O arrendador ou o propietario dirixirán a súa solicitude ao órgano competente en materia de vivenda da comunidade autónoma ou das cidades de Ceuta e Melilla, que deberá ir acompañada dunha exposición razoada e xustificada da compensación polo período que medie entre que se acordou a suspensión extraordinaria do artigo 1 do Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, ou ben a suspensión do lanzamento do artigo 1 bis do Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, e o momento en que a levante o tribunal ou por alcanzar o límite temporal do 31 de outubro de 2021, e que considere procedente sobre a base dos seguintes criterios:

a) O valor medio que correspondería a un alugueiro de vivenda na contorna en que se atope o inmovible, determinado a partir dos índices de referencia do prezo do alugueiro de vivenda ou outras referencias obxectivas representativas do mercado de arrendamento. Se o dito valor é superior á renda que viñese percibindo o arrendador, a compensación consistirá na renda deixada de percibir.

b) Os gastos correntes da vivenda que acredite que asumiu o arrendador ou propietario, polo período que medie entre que se acordase a suspensión e o momento en que a levante o tribunal ou por alcanzar o límite temporal do 31 de outubro de 2021.

c) No caso da suspensión do lanzamento do artigo 1 bis do real decreto lei citado, o propietario deberá acreditar o prexuízo económico que lle ocasionou ao atoparse a vivenda ofertada en venda ou arrendamento con anterioridade á entrada no inmovible.

3. As comunidades autónomas e as cidades de Ceuta e Melilla tramitarán as compensacións a arrendadores ou propietarios previstas no Real decreto lei 37/2020, do 22 de decembro, conforme o establecido no presente real decreto e na Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

A solicitude, así como o resto de trámites do procedemento, realizaranse por medios electrónicos cando o solicitante se atope entre os suxeitos recollidos no artigo 14.2 da Lei 39/2015, do 1 de outubro. As persoas físicas poderán presentar a súa solicitude en calquera dos lugares do artigo 16.4 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, e realizar o resto de trámites do procedemento por medios non electrónicos ou ben exercer o seu dereito a relacionarse electronicamente coas administracións públicas.

4. O prazo máximo para resolver e notificar a resolución ao interesado será de tres meses, aínda que, excepcionalmente, o órgano competente poderá acordar, de maneira motivada, ampliar o prazo en tres meses máis, circunstancia que se lle notificará expresamente ao interesado. Vencido o prazo máximo sen notificarse resolución expresa, o interesado poderá entendela estimada por silencio administrativo.

5. As comunidades autónomas e as cidades de Ceuta e Melilla poderán desenvolver ou completar este procedemento co obxecto de facilitar a súa xestión e a percepción das compensacións polo arrendador ou o propietario.»

Disposición derradeira segunda. *Salvagarda do rango de disposicións regulamentarias.*

Mantén o seu rango de real decreto o artigo 3 do Real decreto 401/2021, do 8 de xuño, modificado pola disposición derradeira primeira. En consecuencia, poderá ser modificado por unha norma dese mesmo rango.

Disposición derradeira terceira. *Títulos competenciais.*

O capítulo I deste real decreto lei dítase ao abeiro do disposto no artigo 149.1.25.^a da Constitución española, que lle atribúe ao Estado a competencia exclusiva en materia de bases do réxime mineiro e enerxético.

O capítulo II e a disposición derradeira primeira deste real decreto lei dítanse ao abeiro do disposto no artigo 149.1.6.^a, 8.^a e 13.^a da Constitución española, que lle atribúen ao Estado, respectivamente, a competencia exclusiva en materia de lexislación procesual, en materia de lexislación civil e en materia de bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica.

O capítulo III deste real decreto lei dítase ao abeiro do disposto no artigo 149.1.1.^a e 29.^a da Constitución española, que lle atribúen ao Estado, respectivamente, a competencia exclusiva en materia de regulación das condicións básicas que garantan a igualdade de todos os españois no exercicio dos dereitos e no cumprimento dos deberes constitucionais, e en materia de seguridade pública.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

Este real decreto lei entrará en vigor o mesmo día da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Palma o 3 de agosto de 2021.

FELIPE R.

O presidente do Goberno,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN