

# ¿Cómo pedir Responsabilidad Patrimonial de la Administración Pública?

*La presente guía se ha redactado con fines puramente informativos. No supone un asesoramiento jurídico, ni general ni particular, ni presupone el análisis individualizado de ninguna de las reclamaciones formuladas ni la verificación o validación de su contenido y/o documentación adjunta. Ni ASVAL ni sus asesores legales asumen ninguna responsabilidad frente a los asociados de ASVAL por el contenido de la guía ni por el resultado de la reclamación.*

## Guía práctica

# ¿Cómo pedir Responsabilidad Patrimonial de la Administración Pública?

El Gobierno de España prorrogará el límite del 2% hasta el 31 de diciembre de 2023 sin dar a los propietarios ninguna compensación a cambio. Esto supone que los propietarios continúen siendo el Escudo Social en materia de vivienda y carguen con la responsabilidad que le corresponde al Estado.

Esta situación es inaceptable y por ello queremos ayudar a los propietarios a que pidan responsabilidad patrimonial al Estado . Por esta razón, hemos preparado esta guía para explicar cómo se debe presentar correctamente esta reclamación.

## ¿Qué pasos hay que seguir para presentar la reclamación?

### 1. Descargar este formulario

<https://www.asval.com/wp-content/uploads/2022/12/FORMULARIO-RPA.pdf>

### 2. Completar los datos del reclamante

Es muy importante completar todos los datos, en particular el relativo al domicilio a efectos de notificaciones.

- I. Datos del Remitente
- II. Datos del Reclamante
- III. Datos del Representante, en su caso
- IV. Domicilio de Notificación

### 3. Indicar el Objeto de la reclamación

En este punto debemos indicar qué se solicita y su cuantía.

Debe tenerse en cuenta que la cuantía se corresponde con el daño que efectivamente se ha producido (no el que sabemos que se va a producir, pero aún no hemos sufrido).

<sup>1</sup> Desde ASVAL les facilitamos la presentación del formulario estándar. No obstante, la reclamación puede ser presentada también mediante un escrito redactado a tal efecto.

Dichos daños estarán determinados por la diferencia entre el importe de la renta a que se podría haber llegado actualizando dicha renta conforme al contrato (salvo que se hubiera pactado otro mecanismo, conforme a la variación del IPC), y el importe de la renta al que efectivamente se ha llegado al hacer la actualización por aplicación del límite del 2%, todo ello multiplicado por el tiempo (número de rentas devengadas) en el que, hasta el momento de firma de la reclamación, se ha sufrido el perjuicio.

### *Ejemplo práctico*

*Si por mi contrato de alquiler obtengo una renta de 1.000 euros y la inflación se sitúa en el 10%; la renta debe aumentar a los 1.100 euros. Sin embargo, con la entrada de la limitación del 2% tan solo puedo aumento 20 euros. Por lo tanto, la cuantía diferencial sería de 80 por los meses del nuevo contrato.*

### **Fórmula**

***(Renta anterior a la firma del nuevo contrato + el aumento de la renta con la inflación) – (Renta anterior a la firma del nuevo contrato + la renta limitada al 2%) = CUANTÍA DIFERENCIAL.***

Proponemos incluir el siguiente texto:

“Se solicita la cantidad de [indicar el importe en número y letra]€ en concepto de daños y perjuicios derivados de la responsabilidad patrimonial del Estado legislador como consecuencia de la entrada en vigor del artículo 46 del Real Decreto Ley 6/2022 de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania (el “RDL”).

Esta cantidad se corresponde con la diferencia entre el aumento de renta conforme a la inflación pactada en el contrato de arrendamiento<sup>2</sup>, esto es [indicar el importe de la renta en número y letra] multiplicado por un IPC del [indicar el % del mes anterior a aquel en el que debió actualizarse la renta] y la renta limitada al 2%, multiplicado por el tiempo que media entre la fecha de la actualización [indicar fecha de actualización] y la firma de la presente reclamación”.

### **3. En el apartado ‘Normativa Aplicable’**

En este punto deberá acreditarse que concurren los requisitos jurídicos para poder apreciar la responsabilidad patrimonial de la administración. Teniendo en cuenta el breve espacio del formulario, proponemos indicar en este apartado. Hemos completado el formulario con un texto tipo a incluir.

<sup>2</sup> Únicamente se podrá actualizar la renta en los supuestos en los que expresamente se haya pactado en el contrato. En ausencia de pacto expreso, la renta no podrá ser actualizada.

#### 4. Por último, adjuntar la documentación soporte. En especial:

- I. Fotocopia del DNI. En caso de que el reclamante sea persona jurídica, deberá adjuntarse, además, copia de la escritura de constitución y de poder del firmante de la solicitud<sup>3</sup>.
- II. Copia del contrato de arrendamiento debidamente firmado por las partes.
- III. Comunicaciones entre arrendador y arrendatario sobre la actualización de la renta.
- IV. Facturas o elementos justificativos de pago que acrediten las cantidades que vamos a reclamar.
- V. Cualquier otro documento que consideremos oportuno y fundamental para acreditar el daño efectivamente sufrido<sup>4</sup>.

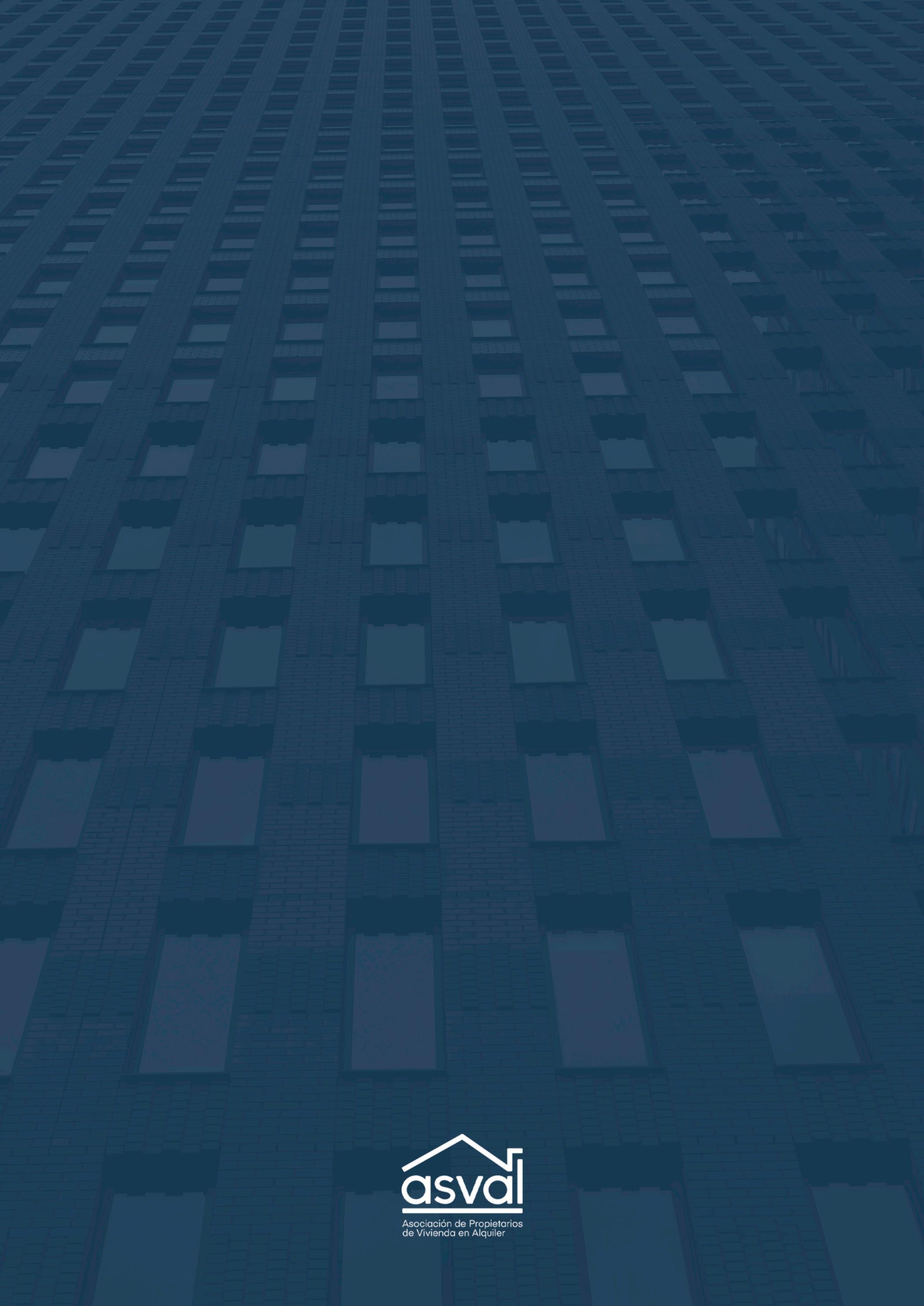
## Presentación de las reclamaciones

Una vez cumplimentado el formulario y conseguida la documentación necesaria para probar que ha existido un daño económico, se debe presentar. En ASVAL nos ofrecemos a presentar todas las reclamaciones que nos hagáis llegar al correo [secretaria@asval.com](mailto:secretaria@asval.com) hasta el próximo 31 de enero<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Aquellas personas jurídicas que estén obligadas a comunicarse con la Administración de manera electrónica deberían presentarlo telemáticamente. No obstante, en determinadas ocasiones, se admiten las presentaciones en formato físico. En caso de inadmisión, la Administración debería requerir para subsanarlo.

<sup>4</sup> Si bien no es indispensable ni requisito para la validez de la reclamación, resultaría aconsejable aportar un informe pericial económico que acredite la realidad del importe que estamos reclamando. Debe tenerse en cuenta que la documentación aportada y el importe reclamado en esta fase vincula para las fases posteriores, en su caso.

<sup>5</sup> ASVAL únicamente procederá a la impresión y presentación de la documentación recibida no realizando ningún tipo de comprobación o verificación de la misma, por lo que no asume ninguna responsabilidad ni en cuanto a su admisión o estimación.



Asociación de Propietarios  
de Vivienda en Alquiler