

D I C T A M E N 6 9 3 / 2 0 2 4

(Sección 2.ª)

San Cristóbal de La Laguna, a 28 de noviembre de 2024.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias en relación con la *Propuesta de Resolución del procedimiento administrativo de revisión de oficio para la declaración de nulidad del acto presunto por el que se concede, por silencio administrativo positivo, la compensación a las personas propietarias y arrendadoras afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos recogidos en el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, solicitado por (...) (EXP. 667/2024 RO)*.*

F U N D A M E N T O S

I

1. El presente Dictamen, solicitado por el Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias mediante oficio de 11 de octubre de 2024 (con registro de entrada en este Organismo consultivo el día 22 de ese mismo mes y año), recae sobre la adecuación jurídica de la Propuesta de Resolución, en forma de borrador de la Resolución definitiva, de declaración de nulidad de del acto presunto por el que se concede, por silencio administrativo positivo, la compensación a las personas propietarias y arrendadoras afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos recogidos en el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, solicitado por (...) (expediente 2/2022-0418125027).

2. La legitimación del Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad Gobierno de Canarias para solicitar el dictamen, su carácter preceptivo y la competencia de este Consejo Consultivo para emitirlo resultan de los arts. 11.1.D.b) y 12.3 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias.

* Ponente: Sr. Belda Quintana.

3. En el presente procedimiento se ha otorgado el preceptivo trámite de vista y audiencia a la interesada, que no ha formulado alegaciones.

4. El art. 106.1 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) contempla la revisión de oficio de los actos administrativos nulos; permitiendo a las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, previo dictamen favorable del órgano consultivo autonómico, declarar de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el art. 47.1 LPACAP. En este caso, como afirma la propia Administración, el acto presunto referido es firme.

Este artículo no contempla un procedimiento específico para la tramitación de los expedientes de declaración de nulidad, por lo que se entienden aplicables las normas recogidas en el título IV de la LPACAP (*«De las disposiciones sobre el procedimiento administrativo común»*), con la especialidad exigida por el art. 106, que establece como preceptivo el previo dictamen favorable del órgano consultivo que corresponda.

Por tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 106.1 LPACAP, es preciso que el dictamen sea favorable a la declaración pretendida, no pudiéndose acordar la nulidad del acto si el dictamen fuese adverso.

5. Al hilo de lo expuesto en el apartado anterior, procede abordar la cuestión relativa a la regulación sustantiva de las causas de nulidad, así como el derecho procedimental aplicable.

5.1. En lo que se refiere a la normativa aplicable a las causas de nulidad, se ha de traer a colación lo indicado por este Organismo consultivo en diversos dictámenes, al señalar que la determinación de las causas de nulidad debe hacerse con arreglo a la ley vigente cuando se dictó el acto cuya revisión de oficio se pretende. Así, resulta especialmente ilustrativo lo expuesto, entre otros, en el Dictamen n.º 459/2022, de 24 de noviembre, en el que se expone lo siguiente:

«Antes de abordar el análisis de las causas de nulidad alegadas conviene recordar que un acto administrativo es inválido si se produce contraviniendo las normas preexistentes y vigentes que regulan su elaboración y predeterminan su contenido. De ahí que el parámetro para establecer su validez o invalidez esté constituido exclusivamente por las normas vigentes al tiempo de dictarse y no por las normas posteriores que las hayan derogado o desplazado su aplicación, porque es obvio que la Administración no está vinculada por normas derogadas ni por normas inexistentes en el momento de dictar el acto. Por

consiguiente, para apreciar si (la) OD 70/2004 incurre en causa de nulidad se debe atender al art .62 y concordantes LRJAP-PAC, que estaba vigente a la fecha en que se dictó; y no a los preceptos de la LPACAP, con independencia de que reproduzcan el contenido de aquéllos».

Partiendo de lo señalado anteriormente, y teniendo en cuenta la fecha en la que se consideró estimada, por silencio administrativo, la solicitud de la interesada -2 de noviembre de 2021 (las fechas que obran al respecto en la Resolución de inicio son erróneas, siendo las correctas las fechas consignadas en el Borrador de la Resolución definitiva, como se constata en virtud de la documentación obrante en el expediente)- cuya revisión de oficio ahora se pretende, se ha de concluir que las causas de nulidad a las que se debe atender en nuestro análisis jurídico son las previstas en el art. 47 LPACAP, norma que estaba vigente en la fecha en la que fue dictado el acto cuya nulidad se pretende.

5.2. Respecto al derecho procedimental, y según se ha apuntado anteriormente, resultan de aplicación las previsiones normativas que, sobre la tramitación del procedimiento administrativo de revisión de oficio, se contienen en la LPACAP (art. 106). Y todo ello al amparo de lo establecido en la Disposición Transitoria tercera, letra b), del referido texto legal.

En el presente supuesto, el procedimiento de revisión de oficio se ha incoado durante la vigencia de la LPACAP -año 2024-, por lo que resulta aplicable la misma al procedimiento revisor.

6. En lo que se refiere a la competencia para resolver el presente procedimiento administrativo de revisión de oficio, en la Propuesta de Resolución se afirma que:

«Primera.- Es competente para resolver el presente procedimiento el Presidente del Instituto Canario de la Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.2.p) del Decreto 152/2008 de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de Vivienda (BOC n.º 143, de 17.07.2008) en relación con la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. Por resolución de 31 de mayo de 2024 (BOC núm. 122, de 24 de junio de 2024) del mismo órgano se delegan en la Dirección de este Instituto competencias sobre ayudas y subvenciones en materia de vivienda, entre otras, la concesión de las subvenciones que, en atención a su ámbito competencial, esté atribuida a la Presidencia del Instituto Canario de la Vivienda.

Por tanto, la presente Resolución se dicta por delegación del Presidente del Instituto Canario de la Vivienda, considerándose dictada por el órgano delegante (artículo 9 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público)».

No obstante, este Consejo ha señalado, entre otros muchos, en los Dictámenes 272, 273 y 276/2024, de 4 de junio, que esta competencia se atribuye por el ordenamiento jurídico autonómico a la persona titular del Departamento en virtud de lo establecido en el art. 29.1.g) de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, que atribuye a la persona titular del Departamento la competencia para *resolver los expedientes de revisión de oficio de los actos del propio Departamento*. En este sentido el art. 7.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, crea el Instituto Canario de la Vivienda (ICV) como organismo autónomo de la Comunidad Autónoma, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda (art. 2 del Decreto 152/2008 de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de Vivienda -EICV-) y los arts. 12.2.a) y 14.1 LCV disponen que el Presidente del ICV es el Consejero del Gobierno de Canarias competente en materia de vivienda y que, como tal, ostenta la representación del ICV.

La Resolución de delegación que se cita en la Propuesta de Resolución, publicada en el BOC, se refiere a las siguientes competencias:

«a) La concesión de las subvenciones que, en atención a su ámbito competencial, esté atribuida a la Presidencia del Instituto Canario de la Vivienda.

b) La comprobación de la justificación de las subvenciones concedidas y su posterior declaración de justificación, total o parcial, o no justificación.

c) La incoación, instrucción y resolución del procedimiento de reintegro o de declaración de no exigibilidad.

d) La resolución de los recursos potestativos de reposición que, en su caso, puedan interponerse, desde la publicación de la presente Resolución».

Por tanto, la referida delegación no se refiere expresamente a la competencia para resolver los expedientes de revisión de oficio de actos nulos de pleno derecho [art. 7.2.p) EICV], sino a las competencias para resolver acerca de la concesión de las ayudas y subvenciones [art. 7.2.i) EICV] y otras específicas relacionadas con estas últimas. En consecuencia, ante la ausencia de delegación específica, la Resolución que concluya el presente procedimiento administrativo de revisión de oficio debe ser adoptada por la persona titular de la Consejería, que ostenta, a su vez, la Presidencia del ICV, debiendo, por tanto, subsanarse la Propuesta de Resolución en este sentido.

7. En la Propuesta de Resolución, la Administración autonómica afirma que el acto presunto, cuya declaración de nulidad se pretende, incurre en la causa de

nulidad establecida en el art. 47.1.f), pues se considera que la interesada no reunía los requisitos establecidos normativamente para obtener la compensación a las personas propietarias y arrendadoras afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, pero, pese a ello, la obtuvo por silencio administrativo positivo, como ya se ha manifestado.

8. En el art. 106.5 LPACAP, se dispone que, cuando estos procedimientos se hubieran iniciado de oficio -como es el caso-, el transcurso del plazo de seis meses desde su inicio sin dictarse resolución producirá su caducidad.

En el presente caso, el procedimiento administrativo de revisión de oficio se inició a través de la Resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda número 10.342/2024, de 22 de agosto, por lo que no se ha incurrido en caducidad al no haber transcurrido el precitado plazo de seis meses, cuya finalización se producirá el día 22 de febrero de 2025.

II

1. Los antecedentes que han dado origen al presente procedimiento administrativo, documentados en el expediente remitido, constan en la Propuesta de Resolución, en los términos siguientes:

«Primero.- Con fecha 02/08/2021 (...) presenta, acompañada de la documentación que estima oportuna, solicitud de compensación a las personas propietarias y arrendadoras afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio; así como de los lanzamientos recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo. Todo ello en el seno del procedimiento de desahucio por falta de pago número 946/2019, del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Telde, en relación con la vivienda sita en c/ (...), en el término municipal de Ingenio, en la provincia de Las Palmas.

A la vista del expediente administrativo se verifica la suspensión del lanzamiento del desahucio previsto para el día 31 de marzo de 2020, que posteriormente fue señalado para nueva fecha por diligencia de 17 de junio de 2020, y efectivamente ejecutado en fecha 29 de septiembre de 2020.

(...)

En este sentido, se debe señalar que la solicitud tiene entrada en el Instituto Canario de la Vivienda el día 2/08/2021, por lo que transcurrido el plazo de tres meses, el 2/11/2021, se produce la estimación por silencio administrativo».

2. Además, con la finalidad de completar los antecedentes de hecho se reproduce la solicitud efectuada por la interesada y estimada por silencio administrativo, en la que consta que:

«Yo (...) con DNI (...), propietaria de la vivienda en calle (...), en Carrizal de Ingenio. le tenía arrendada a (...), mediante contrato de arrendamiento de fecha 23 de mayo de 2018, el piso por el precio de 375 €/mes con gastos aparte. Fue desahuciada el 31 de septiembre de 2020 por falta de pago.

Por lo que se solicita la compensación económica aprobada en el real decreto 401/2021, aprobado el 8 de junio del 2021. Al ser una vivienda dedicada al alquiler, declarada en hacienda como alquiler, he tenido el perjuicio económico, al no recibir la renta y tener que estar pagando los gastos y los impuestos de dicha vivienda.

PRIMERO: El valor medio de mi zona en ingenio es a 7.3 € el metro cuadrado. El piso alquilado es de 60 metros cuadrados. Con lo cual el valor medio del piso es de 438 €/mes. Esta alquilado a 375 €/mes que es lo que se reclama.

SEGUNDO: En fecha 27 de febrero de 2020 se dictó sentencia en el Juzgado de Primera Instancia nº3 de Telde en el procedimiento de Juicio Verbal de Desahucio por falta de pago de las rentas que se tramitó en ese Juzgado con el nº de procedimiento 946/2019, mediante la que se declara resuelto del contrato de arrendamiento antes reseñado, sobre la vivienda sita en la calle (...), en la localidad de Carrizal, término municipal de Ingenio.

En la citada sentencia también se condena a (...) a abonar la cantidad de 3.196,47 €, por rentas adeudadas hasta el mes de febrero del 2020, más las rentas y cantidades asimiladas que se fueran devengando hasta el lanzamiento.

TERCERO: Tenía lanzamiento el 31 de marzo del 2020. Con el covid- 19, se le retrasa el lanzamiento por vulnerabilidad social y económica sin alternativa habitacional hasta el 29 de septiembre del 2020.

Por ello, a la cantidad condenada en sentencia hay que añadirle el importe de las rentas hasta ese mes de septiembre, ascendiendo el mismo a la cantidad de 2.625 €.

Por lo tanto, la arrendataria adeuda en concepto de rentas impagadas la cantidad total de 5.821, 47 €».

3. En cuanto a la tramitación del presente procedimiento administrativo de revisión de oficio, constan practicadas las siguientes actuaciones :

- Por Resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda número 10342/2024, de 22 de agosto, se acordó el inicio del presente procedimiento administrativo de revisión de oficio.

- Se le ha otorgado el trámite de vista y audiencia a la interesada, que no formuló alegaciones, como ya se dijo.

Por último, se formula Propuesta de Resolución en forma de Borrador de la Resolución definitiva (se desconoce su fecha de emisión), al haberse incurrido en la causa de nulidad prevista en el art. 47.1, letra f) LPACAP.

III

1. La Propuesta de Resolución declara la nulidad de pleno derecho del acto presunto por el que se concede, por el transcurso del plazo máximo establecido para resolver, a (...) (expediente n.º 2/2022-0418125027), la compensación a las personas propietarias y arrendadoras afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

En cuanto a la fundamentación jurídica de tal declaración de nulidad, en la Propuesta de Resolución se afirma que:

«Los requisitos exigidos para ostentar el derecho a la compensación son, por tanto, los siguientes:

1. Que la persona arrendadora se haya visto afectada por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

2. Que haya sido emitido informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas en cada caso.

3. Que no se hubiera facilitado el acceso a la persona arrendataria a una vivienda digna en los tres meses siguientes a la emisión del informe de vulnerabilidad de los servicios sociales.

En el caso que nos ocupa, el lanzamiento señalado el 31 de marzo de 2020 fue suspendido en aplicación de la Disposición Adicional Segunda, del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Posteriormente fue señalado en diligencia emitida el día 17 de junio de 2020 y ejecutado con fecha 29 de septiembre de 2020 por consiguiente, no ha sido acordada la suspensión extraordinaria prevista en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo

Lo anterior supone que la persona interesada no reúne los requisitos establecidos normativamente para obtener la compensación a las personas propietarias y arrendadoras afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, lo que supone que la compensación derivada

del sentido estimatorio de la resolución tácita producida por silencio administrativo no es acorde con las normas sustantivas aplicables al objeto de la solicitud, sin que dicho carácter estimatorio pueda amparar una actuación contraria a las leyes. Por todo ello debe reputarse como nula, en virtud de lo dispuesto en el apartado 1.f) del artículo 47 de la mencionada Ley 39/2015, de 1 de octubre, cuando establece que son nulos de pleno derecho “los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición”.

Por consiguiente, al haber adquirido firmeza en vía administrativa la resolución estimatoria favorable, procede anular la misma a través del procedimiento de revisión de oficio, previsto en el artículo 106 de la Ley 39 /2015, de 1 de octubre».

2. Con carácter previo al análisis de la adecuación a Derecho de la Propuesta de Resolución, conviene recordar que la revisión de oficio de los actos administrativos constituye un cauce excepcional y de carácter limitado, ya que comporta que, sin mediar una decisión jurisdiccional, la Administración pueda volver sobre sus propios actos, dejándolos sin efecto. Por ello ha de ser necesariamente objeto de una interpretación restrictiva.

Ha de advertirse en este sentido, como tantas veces se ha señalado por este Consejo Consultivo y por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, que la revisión de oficio supone el ejercicio de una facultad exorbitante por parte de la Administración para expulsar del ordenamiento jurídico actos firmes en vía administrativa que adolecen de vicios especialmente graves, en cuya aplicación se ha de ser riguroso por implicar un conflicto entre dos principios generales del derecho: el principio de legalidad y el principio de seguridad jurídica. De aquí que no cualquier vicio jurídico permita acudir sin más a la revisión de oficio, sino que ella solo es posible cuando concurra de modo acreditado e indubitado un vicio de nulidad de pleno derecho de los legalmente previstos, cuyos presupuestos no pueden entenderse de manera amplia, sino restrictiva (Dictámenes de este Consejo 446/2016, de 27 de diciembre, 23/2017, de 24 de enero, 43/2017, de 8 de febrero y 79/2017, de 15 de marzo, que reiteran otros pronunciamientos de este Organismo en el mismo sentido).

Se ha insistido en estos Dictámenes en que la aplicación de esta doctrina conlleva una interpretación restrictiva de la causa de nulidad invocada en el presente caso, contenida como se ha dicho en el apartado f) del art. 47 LPACAP, de tal forma que su apreciación requiere que el interesado haya adquirido, en virtud del acto administrativo firme y antijurídico, facultades o derechos sin tener los requisitos que la norma vulnerada establece para su adquisición con carácter «esencial».

Así pues, no basta que se produzca un acto atributivo de derechos que se adquieran en virtud del mismo y que dicho acto sea contrario al Ordenamiento Jurídico, sino también que falten los requisitos esenciales para su adquisición, no cualesquiera de los requisitos previstos en la normativa de aplicación, aunque los mismos sean necesarios para la adquisición del derecho (Dictamen de este Consejo 182/2016, de 3 de junio, con cita de los Dictámenes 374/2012, de 31 de julio, 291/2013, de 4 de septiembre, 220/2015, de 11 de junio, 352/2015, de 1 de octubre y 26/2016, de 22 de enero, así como los anteriormente señalados).

Por tanto, el art. 47.1.f) LPACAP no considera suficiente la carencia de cualquier requisito, sino que exige que éste ha de ser esencial. Con esta exigencia el art. 47.1.f) LPACAP impide que se califique de nulo a cualquier acto administrativo que contradiga el ordenamiento jurídico, sino sólo aquel que atribuya un derecho a una persona que carece manifiestamente y con palmaria evidencia de todo presupuesto para el reconocimiento de ese derecho. Esta interpretación es acorde con el resto de los supuestos de nulidad del citado artículo, que sólo contemplan los actos que adolecen de los más graves vicios formales o sustanciales (los que lesionen derechos fundamentales, los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio, los de contenido imposible, los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta, los dictados prescindiendo de todo el procedimiento legal o con violación de las reglas esenciales para la formación de la voluntad de órganos colegiados). En los demás casos, la calificación que corresponde al acto administrativo contrario a la ley es la de acto anulable (art. 48 LPACAP).

El tenor del art. 47.1.f) LPACAP nos lleva pues a distinguir entre «requisitos esenciales» y «requisitos necesarios», porque, si dentro de los primeros se incluyera cualquier condición necesaria para la validez del acto declarativo de derechos, entonces entraría en la categoría de nulidad radical todo supuesto de ilegalidad de un acto declarativo de derechos, en la medida en que dicha ilegalidad se fundaría siempre en la ausencia de una de las condiciones o requisitos establecidos por el Ordenamiento jurídico.

En definitiva, el art. 47.1.f) LPACAP debe ser interpretado restrictivamente, porque la equiparación de requisito esencial a cualquier requisito necesario aniquila la distinción legal de causas de nulidad y de anulabilidad y el sistema legal de recursos con interposición sometida a plazo. Por todas estas razones debe reservarse

la expresión «requisitos esenciales» para aquellos vicios jurídicos en que el acto carece, no de cualquier requisito legal, sino de aquellos que le son realmente inherentes y le otorgan su configuración propia, con lo que su ausencia afecta a la finalidad perseguida por la norma infringida, de modo que el acto en cuestión tiene efectos radicalmente contrarios a los queridos por dicha norma.

3. En el presente caso, a la hora de analizar la cuestión de fondo, se ha de tener en cuenta no solo la doctrina anteriormente expuesta, sino también lo que establece el art. 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, que dispone que:

«Artículo 1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2024, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Así mismo, si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto el 31 de diciembre de 2024.

2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del artículo 5.1 o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.

3. Una vez presentados los anteriores escritos, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

4. El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que el 31 de diciembre de 2024 se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.

Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el Letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

5. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión.

Se entenderá igualmente que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en este artículo por la mera presentación del escrito alegando su situación de vulnerabilidad económica».

4. La Administración alega que la interesada carece de uno de los requisitos para obtener la compensación económica que pretende, que no es otro que el correspondiente a que la suspensión del desahucio de su arrendataria fuera la suspensión extraordinaria prevista en el ya expuesto art. 1 del Real Decreto-ley 11/2020, pues la Administración alega que tal suspensión se acordó realmente en aplicación de la Disposición Adicional Segunda, del Real Decreto 463/2020, de 14 de

marzo, por la que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Pues bien, la documentación obrante en el expediente remitido a este Consejo Consultivo, que incluye no solo la solicitud de la interesada, sino la documentación que acompañó a la misma, especialmente la documentación judicial relativa al desahucio y a su suspensión, demuestran que la suspensión solicitada por la arrendataria de la interesada no fue la extraordinaria correspondiente al art. 1 del Real Decreto-ley 11/2020 ya mencionado, pues no consta en tal documentación judicial, que se adjuntaba a la solicitud de la interesada, el Auto requerido en el art. 1.4 del referido Real Decreto-ley 11/2020, para acordar la suspensión del lanzamiento para el caso en el que se considere acreditada la situación de vulnerabilidad económica, es decir, el Auto en virtud del que debe acordar dicha suspensión extraordinario. Además, tampoco obra mención alguna relativa a que se haya dictado el Auto referido en tal documentación judicial.

A mayor abundamiento, la interesada, a quién se le otorgó el trámite de vista y audiencia en el presente procedimiento de revisión de oficio, debidamente notificado, no efectuó alegaciones ni aportó documento alguno que hubiera permitido demostrar que reunía los requisitos necesarios para obtener la referida compensación económica por haberse acordado dicha suspensión extraordinaria.

En conclusión, al no obtener la arrendataria de la interesada la suspensión correspondiente a la art. 1 del Real Decreto-ley 11/2020, necesariamente la arrendadora no tiene derecho a la compensación requerida, que emana únicamente de dicha suspensión extraordinaria, teniendo este requisito el carácter de esencial para poder tener derecho a la compensación económica prevista en la citada norma.

5. Por tanto, en atención a lo ya manifestado se ha de afirmar que concurre la causa de nulidad del art. 47.1.f) LPACAP, razón por la que procede la declaración de nulidad del acto presunto que pretende la Administración.

C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución, por la que se declara la nulidad absoluta del acto presunto por el que se concede, por silencio administrativo positivo, la compensación a las personas propietarias y arrendadoras afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos recogidos en el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, se dictamina favorablemente, ya que concurre la causa de

nulidad aducida, esto es, la prevista en el art. 47.1, letra f) LPACAP, tal como se razona en el Fundamento III de este Dictamen, sin perjuicio de la observación indicada en el Fundamento I.6, sobre el órgano competente para resolver.