Consejo Consultivo de Canarias

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

(Sección 2.ª)

San Cristóbal de La Laguna, a 26 de marzo de 2026.

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, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, solicitado por (...) (EXP. 55/2026 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 13 de febrero de 2026 (con registro de entrada en este Organismo consultivo el día 20 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 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 11/2022-0421073323).

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: Sra. Navarro de Paz.**

3. En el presente procedimiento se ha otorgado el preceptivo trámite de vista y audiencia al interesado, que ha presentado escrito formulando 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 (por todos, DCCC 693/2024, de 28 de noviembre).

Partiendo de lo señalado anteriormente, y teniendo en cuenta la fecha en la que se consideró estimada, por silencio administrativo la solicitud del interesado -15 de noviembre de 2021- 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 2025-, 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, de17.07.2008) en relación con la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias».

En relación con ello, en un supuesto similar al que aquí nos ocupa, el correspondiente al Dictamen 693/2024, de 28 de noviembre, este Consejo ha manifestado que:

«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.

(...)

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 el interesado 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.

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 Presidente del Instituto Canario de la Vivienda número 561/2025, de 24 de noviembre, por lo que no se ha incurrido en caducidad al no haber transcurrido el referido plazo de seis meses, cuya finalización se producirá el día 24 de mayo de 2026.

II

En lo que se refiere a los antecedentes de hecho, documentados en el expediente remitido a este Consejo Consultivo, se exponen en la Propuesta de Resolución de la siguiente manera:

«Primero.- Con fecha 13/08/2021 (...) 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 y de los lanzamientos recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el procedimiento número 344/2020, del Juzgado de Primera Instancia nº3 de Puerto del Rosario, para el desahucio por falta de pago del alquiler de la vivienda sita en C/ (...) , en el término municipal de Antigua , en la provincia de Las Palmas

Segundo.- Se deduce de su examen que las condiciones para otorgar lo solicitado no se ajustan a la normativa de aplicación ya que en el procedimiento judicial de Desahucio por falta de pago, se dictó el decreto de finalización con fecha 9/12/2020, en el que se disponía que el lanzamiento fuera el 4/03/2021, lanzamiento que fue suspendido por el decreto de 9/03/2021 en el que, en aplicación del artículo 441.5 de la Ley 1/2000 , de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se acuerda la suspensión del proceso durante el plazo de un mes, determinando la finalización de la suspensión desde que se adopte alguna medida por los

Servicios Sociales o haya transcurrido el plazo. Posteriormente a solicitud de la parte demandante, en diligencia de ordenación de 19/10/2021 se dispuso alzar la suspensión que venía acordada, y se señaló fecha de lanzamiento para el día 24/11/2021, fecha que fue modificada por ajustes de agenda para el día 14/12 /2021, en que finalmente se ejecutó.

(...)

Segundo.- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula en sus artículos 24 y siguientes la obligación de resolver de forma expresa, el plazo y los efectos de la misma. Al efecto, el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, reza así:

"1. La administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

(...) .

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento.

Este Plazo no podrá exceder de seis meses salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en el Derecho de la Unión Europea.

3. Cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo ,éste será de tres meses. Este Plazo y los previstos en el apartado anterior se contarán:

(...)

b) En los iniciados a solicitud del interesado, desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismos competente para su tramitación".

Por su parte, el artículo 24 dispone que:

"1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario.

(...) .

2. La estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento. (...) .

3. La obligación de dictar resolución expresa a que se refiere el apartado primero del artículo 21 se sujetará al siguiente régimen:

a) En los casos de estimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior a la producción del acto sólo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo.

(...) .

4. Los actos administrativos producidos por silencio administrativo se podrán hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier persona física o jurídica, pública o privada. Los mismos producen efecto desde el vencimiento del plazo máximo en el que debe dictarse y notificarse la resolución expresa sin que la misma se haya expedido, y su existencia puede ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado acreditativo del silencio producido (...) "

En este sentido, se debe señalar que la solicitud tiene entrada en el Instituto Canario de la Vivienda el día 13/08/2021, por lo que transcurrido el plazo de tres meses, el 15/11/2021, se produce la estimación por silencio administrativo».

III

En lo que se refiere a la tramitación del procedimiento administrativo de revisión de oficio, objeto del presente Dictamen, constan practicadas las siguientes actuaciones:

- A través de la Resolución del Presidente del Instituto Canario de la Vivienda número 561/2025, de 24 de noviembre, se acordó el inicio del presente procedimiento administrativo de revisión de oficio, como se ha manifestado anteriormente.

- Se le ha otorgado el trámite de vista y audiencia al interesado, que presentó escrito de alegaciones el día 5 de diciembre de 2025.

- El día 19 de enero de 2026 se emitió el informe jurídico de la Jefa de Servicio de Promoción Privada, que no añade nada nuevo al expediente, y no se le otorga tras la emisión del mismo nuevo trámite de audiencia, pero por las razones expuestas no se le causa indefensión alguna al interesado.

- Finalmente, consta en el expediente la Propuesta de Resolución en forma de Borrador de la Resolución definitiva, cuya fecha de emisión se desconoce, en la que se propone lo siguiente:

«Primero.- Declarar la nulidad de pleno derecho del acto presunto por el que se concede, por el transcurso del plazo máximo establecido para resolver, a (...), con NIF n.º (...) y expediente n.º11/2022-0421073323 , 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».

IV

1. La Propuesta de Resolución declara la nulidad de pleno derecho del acto presunto por el que se concede a (...) 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 dicha Propuesta de Resolución se afirma acerca de la cuestión de fondo que:

«Quinto.- A la vista del fundamento jurídico cuarto, 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, la persona solicitante no cumple, al menos, el primer requisito, pues en el procedimiento judicial de Desahucio por falta de pago, se dictó el decreto de finalización con fecha 9/12/2020, en el que se disponía que el lanzamiento fuera el 4/03/2021, lanzamiento que fue suspendido por el decreto de 9/03/2021 en el que, en aplicación del artículo 441.5 de la Ley 1/2000 , de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se acuerda la suspensión del proceso durante el plazo de un mes, determinando la finalización de la suspensión desde que se adopte alguna medida por los Servicios Sociales o haya transcurrido el plazo. Posteriormente a solicitud de la parte demandante, en diligencia de ordenación de 19/10/2021 se dispuso alzar la suspensión que venía acordada, y se señaló fecha de lanzamiento para el día 24/11/2021, fecha que fue modificada por ajustes de agenda para el día 14/12 /2021, en que finalmente se ejecutó y, 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. En el referido Dictamen 693/2024, de 28 de noviembre, de este Consejo Consultivo entre otros muchos, se ha señalado que:

«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».

Esta doctrina resulta ser plenamente aplicable al presente supuesto, que guarda gran similitud con el que fue objeto del mencionado Dictamen.

3. A la hora de efectuar el análisis de la cuestión de fondo, es necesario tener en cuenta lo siguiente.

3.1. En primer lugar, 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, establece lo siguiente:

«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».

3.2. En segundo lugar, este Consejo Consultivo ha señalado, por ejemplo, en su Dictamen 497/2025, de 3 de diciembre, que:

« (...) para acceder a la compensación a las personas propietarias y arrendadoras afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos recogidos en el repetido Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, son los establecidos en la Disposición adicional segunda, apartados 1, 2 y 3 del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, que establece:

«1. Los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, tendrán derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en los apartados siguientes cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita

el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas.

2. La compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o hasta el 31 de diciembre de 2024. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes.

3. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2025, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente».

De este precepto se extrae que los requisitos exigidos para adquirir el derecho a la compensación son:

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

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

c)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», doctrina aplicable a este caso.

4. Pues bien, la Administración considera que el interesado carece de uno de los requisitos para obtener la compensación económica que pretende, concretamente, que la suspensión de su desahucio fuera la suspensión extraordinaria prevista en el ya expuesto art. 1 del Real Decreto-ley 11/2020, pues la suspensión que se acordó fue en aplicación del artículo 441.5 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler.

5. En relación con ello, obra en el expediente el Decreto del Letrado de la Administración de Justicia, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3, de Puerto del Rosario, por el que se acordó la suspensión del juicio verbal (desahucio falta de pago-250.1.1) (procedimiento núm. 000034/2020), durante el plazo de un mes, señalándose en su fundamentación jurídica que «*ÚNICO.- Dispone el artículo 441.5*

de la LEC, en su redacción dada por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler, que "en caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzará la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites"».

Además, en la documentación judicial aportada al presente procedimiento de revisión de oficio no obra el Auto requerido en el art. 1.4 del referido Real Decreto-ley 11/2020, para acordar dicha suspensión extraordinaria, de tal manera que procede afirmar por todo ello que constituye un hecho indubitado que el interesado no reunía los requisitos para obtener la compensación referida, al carecer del requisito relativo a la suspensión extraordinaria prevista en el art. 1 del Real Decreto-ley 11/2020 ya referido.

6. En el mencionado Dictamen 693/2024, de 28 de noviembre, en un caso similar al presente, se manifestó que:

«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».

Todo ello es aplicable al caso que nos ocupa por las razones ya expuestas.

7. En atención a todo lo expuesto, 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, a (...), se dictamina favorablemente por las razones expuestas en el Fundamento IV de este Dictamen.