



Consejo Consultivo de Canarias

## DICTAMEN 206/2008

(Sección 2ª)

La Laguna, a 10 de junio de 2008.

Dictamen solicitado por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Gáldar en relación con la *Propuesta de Resolución por la que se acuerda la revisión de oficio de licencia de obra concedida por Decreto del Sr. Alcalde, de fecha 24 de abril de 2007, a J.R.U. en la calle Isla de Tenerife. Carecer de requisitos esenciales (EXP. 198/2008 RO)\*.*

## FUNDAMENTOS

### I

1. El objeto del presente Dictamen, solicitado por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Gáldar el 24 de abril de 2008, con registro de entrada en este Consejo de 5 de mayo de 2008, es la Propuesta de Resolución formulada en el procedimiento de revisión de oficio de una licencia de obra.

2. La legitimación del Alcalde para solicitar el Dictamen, la competencia de este Consejo para emitirlo y su preceptividad 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, en relación, el primer precepto, con el art. 102.1 y 2, de carácter básico, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

### II

Los antecedentes que han dado origen a este procedimiento de revisión de oficio son los siguientes:

Por Decreto de 24 de abril de 2007 (expediente 2819/2007), de la Alcaldía del Ayuntamiento de Gáldar, fue otorgada a J.R.U. licencia de obra menor para la

---

\* **PONENTE:** Sr. Suay Rincón.

ampliación de la terraza de vivienda unifamiliar sita en la calle Tenerife (A), del término municipal de Gáldar.

El presente procedimiento de revisión de oficio se inicia por Resolución de la Alcaldía de 10 de marzo de 2008, tras haberse impulsado a partir de la instancia de dos vecinas, M.A.O.A. y A.R.O.A., hermanas que conviven en la vivienda (B), de la calle Tenerife, presentada el 3 de marzo de 2008, donde se solicita a la Administración que se verifique si la obra para la que se concedió la licencia objeto de este expediente se ha construido fuera del planeamiento, invadiendo parte de la construcción el dominio público y perjudicando la visión frontal de la vivienda de las solicitantes, y, en su caso, se paralicen las obras.

Se argumenta, como antecedentes del hecho por el que se presenta la solicitud, *“que en el año 1982 y con la preceptiva licencia municipal de construcción, procedimos a la construcción del edificio en Gáldar, Sardina del Norte, sito en la calle Santa Cruz de Tenerife, (B), compuesto de planta principal con garaje y entrada, primera y segunda plantas de viviendas. En aquella fecha el Ayuntamiento fijó la línea de construcción, cosa que continuaron con las edificaciones posteriores, para planificar una calle de ocho metros veinte centímetros de ancho.*

*En la misma alineación, ya se había construido una vivienda, por S.B.G., donde el garaje de la referida vivienda, sobresalía (a nuestro entender) de la misma línea de alineación y su techo se aprovechaba para el uso de una terraza exterior. Entendemos, el garaje se quedó posteriormente fuera de la alineación establecida por el Ayuntamiento. Es notorio, que la calle en la situación del garaje, quedó comprimida.*

*Posteriormente, S.B.G. transmite la casa al matrimonio formado por J.R.U. y J.B.G., que han venido utilizando esta casa, al menos durante los últimos veinte años.*

*J.R.U. tenía muchas dificultades para usar el garaje si frente a éste se encontraba aparcado un automóvil, dado lo comprimida que quedó la calle en esta situación. Por los servicios responsables del Ayuntamiento se instalaron en 2007 dos zonas de vado, una frente al propio garaje y otra frente a la vivienda de enfrente, a fin de evitar que aparcasen coches en frente del garaje. Con todo hay que resaltar que la referida calle carece de aceras.*

*Hace aproximadamente unas tres semanas, comienzan unas obras en la casa de J.R.U., las cuales tienen por objeto, según se puede deducir por la presencia de las*

*obras, de construir sobre el garaje, cuyo techo se había utilizado hasta ahora como terraza exterior, una nueva terraza a una altura superior tomando como referencia para la construcción de las columnas para el soporte de la nueva terraza, el frente del garaje, que, a nuestro entender, puede quedar en parte fuera de la propiedad privada y presuntamente invadir dominio público.*

*La referida construcción una vez levantada, y dado que al parecer se va a producir, sobre la terraza que se construya, un volado, perjudica claramente la visión frontal de nuestras viviendas”.*

Consta en el expediente que, el mismo día en el que se presenta la solicitud de referencia, las interesadas tuvieron acceso al expediente de licencia de obra para la ampliación de terraza en vivienda unifamiliar, indicando mediante comparecencia personal ante el Ayuntamiento que “el plano de emplazamiento que se adjunta al mismo como plano nº A02 no se corresponde con la vivienda en la que se ejecutan las obras, sino que se corresponde con la vivienda propiedad de las comparecientes, lo que hacen constar a los efectos oportunos, solicitando se adopten las medidas correspondientes a la mayor brevedad posible”.

### III<sup>1</sup>

### IV

1. Fundamenta la Propuesta de Resolución la nulidad de la licencia en el art. 62.1.f) LRJAP-PAC, en el que se establece, entre los casos en los que los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho, el de “*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*”.

En la Propuesta de Resolución se contesta a las alegaciones del interesado indicando que, de haberse señalado correctamente el lugar de las obras en los planos de situación y emplazamiento, la solicitud de licencia se habría informado en sentido desfavorable. Como argumento para dejar ahora dicha licencia sin efecto, se invoca el art. 16 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de las Corporaciones Locales, según el cual, “*Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o*

---

<sup>1</sup> Texto suprimido al ser mera descripción de hechos y/o trámites.

*sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación y podrán serlo cuando se adopten nuevos criterios de apreciación".* Y se concluye, en fin, a la vista de ello, que procede anular la licencia de obra otorgada por Decreto de 24 de abril de 2007 promovida por J.R.U., dictada en expediente 2819/2007, así como ordenar la demolición de las obras llevadas a cabo y, a tal efecto, requerir al interesado para que presente al Ayuntamiento el correspondiente proyecto de demolición como primer trámite para llevar a cabo la ejecución voluntaria, advirtiéndosele que, de no cumplir este requerimiento, se procederá a la ejecución forzosa.

2. Pues bien, ciertamente, tal y como se reconoce por el propio arquitecto que elaboró el proyecto de la obra sometida a la licencia que se trata ahora de anular, se produjo un error en la vivienda en la que se realizarían las obras objeto de la licencia. Como también indica el arquitecto antes mencionado en el informe que acompaña a las alegaciones formuladas en el curso de este procedimiento, se trata ciertamente de un error involuntario, y difícilmente vencible por otra parte en trance de elaboración del proyecto, toda vez que, como igualmente se afirma por aquél, no existían planos de alineaciones oficiales y del documento de planeamiento publicado en la página del Ayuntamiento de Gáldar no resultaba sino la necesidad de construir el volado en que consistía la obra a una altura superior en 4,5 m. de la calle y respetando asimismo 8 m. como ancho de la calle. En estos términos, por lo demás, se satisfizo la consulta urbanística que se formuló a la propia Corporación municipal con anterioridad a la petición de licencia.

De cualquier modo, es claro asimismo que, pese a ello, el hecho de no ser el objeto de la obra el mismo del de la licencia otorgada convierte a ésta inevitablemente en contraria a Derecho.

Ahora bien, una vez determinado esto, resta por elucidar si la gravedad del vicio de legalidad es susceptible de reconducirse efectivamente a algunas de las causas legales que legitiman a la Administración para acudir a la vía de la revisión de oficio y a declarar al término de dicho procedimiento de revisión la nulidad de pleno derecho de sus propios actos.

Al amparo de la vía de la revisión de oficio no cabe en efecto cuestionar cualquier aspecto atinente a la legalidad de un acto administrativo. Al contrario, la revisión de oficio constituye siempre, no cabe olvidarlo, un remedio excepcional, que en ningún caso se configura, legalmente, como un mecanismo alternativo para la revisión ordinaria de los actos administrativos, al margen de los recursos

administrativos y judiciales dispuestos por el Ordenamiento jurídico, y una vez rebasados los plazos legales para promover dichos recursos.

Así las cosas, la firmeza de los actos administrativos, que en última instancia responde a exigencias de seguridad jurídica, sólo puede ser objetada ciertamente por medio de la vía de la revisión de oficio, si se aprecia la concurrencia de alguna de las causas de nulidad legalmente previstas y tipificadas por el art. 62.1 LRJAP-PAC. Y a los señalados efectos se invoca en el caso por la Propuesta de Resolución objeto de este Dictamen, concretamente, la previsión contenida en el apartado f) del indicado precepto.

3. Reiteradamente ha destacado este Consejo Consultivo, y es asimismo doctrina consolidada del Consejo de Estado, que, para apreciar la efectiva concurrencia de esta causa, se requiere la falta de algún requisito esencial para el otorgamiento del acto administrativo favorable o declarativo de derechos.

Lo que, por tanto, no autoriza a invocar dicha causa de nulidad ante la falta de cualquier requisito obligatorio dispuesto por el Ordenamiento jurídico, a los indicados efectos de proceder y legitimar su revisión por la propia Administración.

Es más, cabría indicar que ni siquiera cabe marginar de la vía de la revisión solamente la falta de algunos de los requisitos susceptibles de calificarse como formales, porque sencillamente tampoco es tal (esto es, la diferencia entre los requisitos materiales y formales) la distinción que emplea dicho precepto a los efectos indicados.

Por tanto, la exclusión puede abarcar también determinados requisitos de índole material (como la revisión, al contrario, puede en cambio llegar a comprender en principio la falta de un requisito formal si éste es particularmente grave).

La norma sitúa en el centro de la cuestión, en una palabra, el carácter esencial o no del requisito cuya falta se constata; lo que en todo caso constituye un *plus* que no abarca todos los requisitos necesarios de los actos administrativos; y ésta es la indagación que procede efectuar.

4. Teniendo esto presente, no parece que en el supuesto sometido a consideración la supuesta infracción urbanística cometida resulte de la gravedad requerida para legitimar el recurso a la excepcional vía de la revisión de los actos administrativos.

Tal sería el caso claramente si, por ejemplo, al suelo sobre el que se proyecta una determinada obra no reviste la clasificación idónea para promover su transformación; pero, en la hipótesis que nos ocupa, la infracción de una regla relacionada con las alineaciones en una dimensión no excesivamente significativa, como resulta en ese caso, no parece abonar suficientemente la utilización de un recurso legal, cuya excepcionalidad, ha de insistirse una vez más, el Legislador aspira a cuidar con todo rigor.

Máxime, cuando, como en el ámbito del Ordenamiento urbanístico sucede, existen a disposición de la Administración un conjunto de mecanismos de disciplina particularmente contundentes, que le permiten reaccionar a aquélla frente a las obras realizadas, tanto sin licencia como al amparo de una licencia ilegal; y tanto, además, desde distinta perspectiva, si dichas obras están en curso de ejecución, como es el caso, como incluso si estuvieran virtualmente terminadas, al menos, por un plazo suficientemente amplio.

Pues bien, a los señalados mecanismos de disciplina urbanística -cuyo empleo en última instancia por la Administración, pero a disposición también de los terceros particulares, permite además superar las rigideces iniciales de los plazos legalmente previstos para promover los correspondientes recursos administrativos y judiciales- no sólo cabe, sino que debe acudir en supuestos como el que se nos somete a nuestra consideración, si se entiende en efecto cometida una determinada infracción urbanística.

Como este Consejo Consultivo tiene dicho también, en el ámbito del Derecho urbanístico, son perfectamente compatibles los mecanismos de protección específicamente dispuestos en el mismo con los establecidos con carácter general por la legislación sobre procedimiento administrativo común, que, precisamente, por su carácter general, pueden ser empleados en cualquier sector del Ordenamiento jurídico; ahora bien, siempre que concurren los presupuestos legalmente establecidos, lo que no es el caso, en tanto que no cabe apreciar la vulneración de algún requisito susceptible de calificarse como esencial, una vez descartado que haya de ser tenido por tal la omisión de cualquier requisito necesario u obligatorio, y constatado que en efecto se requiere la concurrencia de un defecto de particular gravedad.

## **C O N C L U S I Ó N**

La Propuesta de Resolución no es conforme a Derecho. No cabe acudir a la vía de la revisión de oficio de los actos nulos de pleno derecho en el supuesto sometido a nuestra consideración, por la falta del presupuesto legal requerido al efecto; y sin perjuicio del legítimo recurso a los mecanismos de disciplina urbanística legalmente previstos para estos supuestos.