



Consejo Consultivo de Canarias

DICTAMEN 302/2015

(Sección 1ª)

La Laguna, a 2 de septiembre de 2015.

Dictamen solicitado por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Icod de los Vinos en relación con la *Propuesta de Resolución de la revisión de oficio de la licencia de obras 99/2004, concedida a P.Y.P., en representación de I., S.L., para la construcción de un edificio de 21 viviendas, garajes y trasteros en la Calle Los Reyes (EXP. 324/2015 RO)*.*

FUNDAMENTOS

I

1. El objeto del presente Dictamen, solicitado por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Icod de los Vinos el 29 de julio de 2015, con igual fecha de entrada en este Consejo Consultivo, es la Propuesta de Resolución formulada en el procedimiento de revisión de oficio del Acuerdo de 14 de diciembre de 2004, de la Junta de Gobierno Local, por el que se concede licencia municipal de obras número 99/2004, a P.Y.P., actuando en representación de I., S.L. para la construcción de un edificio de 21 de viviendas (15 V.P.O. y 6 libres), garajes y trasteros en la Calle Los Reyes del TM de Icod de los Vinos.

2. La legitimación del Sr. 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).

3. En cuanto a la competencia para resolver el procedimiento de revisión de oficio si bien la propuesta de resolución argumenta en este sentido, deberá

* Ponente: Sr. Lorenzo Tejera.

completarse la argumentación con lo establecido en la Ley 7/2015, de 1 de abril, de Municipios de Canarias (arts. 31 y 36).

II

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

- Tras solicitarse por I., S.L. licencia para la construcción de 21 viviendas (15 V.P.O. y 6 libres), garajes y trasteros en la Calle Los Reyes del TM de Icod de los Vinos, consta la emisión de los siguientes informes:

- Informe técnico emitido por el redactor del Plan General de Icod de los Vinos, F.P.L., en el que se manifiesta lo siguiente:

“2.- Proyecto de edificación de 15+6 Viviendas (2 parcelas).

Promotor: I., S.L.

Arquitecto Técnico: F.H.G.

Decreto: 24/03/2003 (...)

Los tres proyectos comenzaron a tramitarse antes de la aprobación inicial del PGO (24/11/2004).

El proyecto de urbanización cumple las NS vigentes, pero, incumple el PGO, porque el trazado de la calle peatonal no coincide con el previsto en el documento de aprobación inicial y porque una parte del mismo está incluida en un ámbito del suelo urbano no consolidado.

El proyecto de edificación cumple las NS vigentes, excepto los cuartos lavaderos en cubierta (NS artículo. 8.6.10) pero incumple el PGO, por el distinto trazado de la calle peatonal y por estar parte de los terrenos en suelo urbano no consolidado.

La Licencia de edificación se condiciona a la de urbanización y la de demolición a las dos anteriores.

I., S.L. ha presentado alegación a la aprobación inicial del PGO (número 881, RE nº 1.934-28/01/2004), solicitando que se mantenga la ordenación vigente. Mi informe será favorable.

Informe: Los informes técnicos de la Oficina Técnica Municipal son correctos: teniendo en cuenta el PGO en trámite, deben ser desfavorables.

Sin embargo es previsible que los terrenos en cuestión se incluyan en suelo urbano consolidado (se propondrá la rectificación del PGO en trámite), la calle peatonal es necesaria y su construcción favorece el bien común y facilita la gestión urbanística”.

- Con fecha 12 de noviembre de 2004 se emite informe por la Oficina Técnica Municipal de carácter desfavorable, que concluye:

“Se trata de obra mayor. El proyecto presentado, cumple en general, con las, NNSS vigentes, salvo en los accesos rodados a través de vía peatonal, que se expone a continuación (...).

Con respecto a la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación, el proyecto presentado incumple con la clasificación del suelo al encontrarse parcialmente en suelo de Espacio Libre. También se encuentra parcialmente calificado como de Urbano No Consolidado, por lo que es preciso el desarrollo de la Unidad de Ejecución para poder emitir Licencia de Edificación.

Se informa por tanto de manera desfavorable por incumplir la calificación del suelo, según el PGOU, aprobado inicialmente. No obstante, existe carta de compromiso por parte del técnico redactor de la Aprobación Inicial del Plan General, con lo cual quedaría subsanadas dichos incumplimientos, en cuanto tenga lugar la próxima aprobación del documento del plan (...).”

- Asimismo consta informe jurídico de la Secretaria Accidental, de 8 de junio de 2004, de carácter desfavorable por incumplir la calificación del suelo, según el PGO, aprobado inicialmente.

- A pesar de todo ello, en primer lugar, mediante acuerdo de 8 de junio de 2004, de la Junta de Gobierno Local, se concede a la entidad L.R.R., S.L. licencia para la realización de las obras de urbanización donde se asentarían las viviendas para cuya construcción se solicita la licencia que nos ocupa.

En segundo lugar, el 14 de diciembre de 2004, por la Junta de Gobierno Local se acuerda por unanimidad conceder a P.Y.P. actuando en representación de I., S.L., licencia municipal de obras de construcción de un edificio de 21 de viviendas (15V.P.O. y 6 libres) garajes y trasteros en la Calle Los Reyes de este Término Municipal, con fundamento en que, como en el caso de la licencia de urbanización, “la Junta de Gobierno Local, en atención a que por el arquitecto redactor del Plan General de Ordenación de fecha 28 de mayo de 2004 en el que se indica lo siguiente:

“(…) sin embargo, es previsible que los terrenos en cuestión se incluyan en suelo urbano consolidado (se propondrá la rectificación del PGO en trámite), la calle peatonal es necesaria y su construcción favorece el bien común y facilita la gestión urbanística)”.

- Mediante Acuerdo de 5 de mayo de 2008, de la Junta de Gobierno Local, se concede a IGARPA licencia municipal de obras para legalizar las obras de las viviendas construidas.

III

La tramitación del procedimiento de revisión de oficio se ha realizado adecuadamente, habiéndose evacuado los siguientes trámites:

- Mediante Resolución núm. 490/2012, de 9 de enero de 2013, del Consejero Director del O.A.L. Gerencia Municipal de Urbanismo, Medio Ambiente y Patrimonio Histórico Artístico se resuelve incoar expediente de revisión de oficio del Acuerdo de 14 de diciembre de 2004 de la Junta de Gobierno Local por el que se concede a P.Y.P., actuando en representación de I., S.L., licencia municipal de obras de construcción de un edificio de 21 de viviendas (15V.P.O. y 6 libres) garajes y trasteros en la Calle Los Reyes del TM de Icod de los Vinos. Asimismo se concede trámite de audiencia a los interesados, sin que conste la presentación de alegaciones, a pesar de haber sido correctamente notificados.

- Por medio de Resolución del Consejero Director del O.A.L. Gerencia Municipal de Urbanismo, Medio Ambiente y Patrimonio, nº 227/2014, de 16 de mayo de 2014, se declara caducado el expediente de revisión de oficio del Acuerdo de 14 de diciembre de 2004 de la Junta de Gobierno Local, por transcurrido el plazo legalmente establecido para notificar y resolver el citado procedimiento.

- Consta informe de la Policía Local de Icod de los Vinos en el que se manifiesta que el responsable de la empresa I., S.L. es I.G.P.

- Por medio de Resolución del Consejero Director de fecha 5 de mayo de 2015, núm. 195/2015, se incoa nuevamente procedimiento de revisión de oficio del Acuerdo de 14 de diciembre de 2004 de la Junta de Gobierno Local, concediéndose audiencia a los interesados, que debidamente notificados no presentan alegaciones.

- Tras emitirse informe propuesta de resolución por la instructora del procedimiento, concediéndose nuevamente audiencia a los interesados, que no

comparecen, el 29 de julio de 2015 se emite PR en la que se propone anular el Acuerdo cuya revisión de oficio se tramita.

IV

1. Fundamenta la Propuesta de Resolución la revisión de oficio en la causa de nulidad establecida en el art. 62.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común que establece (LRJAP-PAC), que señala: "Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes: f) 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 tal sentido, argumenta la Propuesta de Resolución:

"En sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 24 de noviembre de 2003 se adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación de Icod de los Vinos, de conformidad con la documentación elaborada por el arquitecto redactor F.P.L., sometiéndose a información pública la aprobación inicial del mismo con fecha de publicación en el Boletín Oficial de Canarias el 18 de diciembre de 2003.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 14 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y el artículo 120 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, vigente en aquel momento, se suspende el otorgamiento de licencias en el ámbito de aplicación de las Normas Subsidiarias municipales y de la modificación de las Normas Subsidiarias municipales referidas al Centro Histórico, con las excepciones previstas en la norma OE 1-6 del Plan General de Ordenación, que declara subsistente las determinaciones del planeamiento general anterior que afectan a los espacios naturales protegidos excluidos del área de ordenación, hasta la aprobación definitiva del planeamiento ambiental específico; y la del plan de ordenación de los recursos naturales del ámbito de Cueva del Viento.

En el momento de otorgarse la licencia municipal de obras número 99/2004, a P.Y.P. actuando en representación de I., S.L. para la construcción de un edificio de 21 de viviendas (15 V.P.O. y 6 libres) garajes y trasteros en la Calle Los Reyes de éste Término Municipal, se encontraba dentro del plazo que se señala en el artículo 14.6

in fine del Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que señala que la suspensión tendrá una duración máxima de dos años.

Asimismo, la obtención de la licencia de edificación en este caso lleva aparejada la previa o simultánea concesión de licencia municipal de las obras de urbanización necesarias para la conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, de acuerdo con los artículos 146 y 147 TRLOTCEM.

De ahí, y entendiendo que la licencia municipal de obras concedida por la Junta de Gobierno Local el 8 de junio de 2004, en sesión ordinaria, para ejecutar las contenidas en el proyecto de urbanización de Calle Transversal a Calle Los Reyes de este Término Municipal redactado por el arquitecto F.H.G., con visado número 58.996 de fecha 6 de febrero de 2003, adolecía de nulidad de pleno derecho, y de acuerdo con el principio establecido en el artículo 64 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, que establece que la nulidad o anulabilidad de un acto no implicará la de los sucesivos en el procedimiento que sean independientes del primero, y entendiendo que la licencia municipal de edificación viene condicionada por la concesión previa o simultánea de la licencia municipal de obras para ejecutar las de urbanización, y siendo que esta adolece de vicio de nulidad, no siendo por tanto independiente la una de la otra.

De todo ello, SE CONCLUYE que al otorgarse por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, una licencia de obra de edificación, contraria al PGO, aprobado inicialmente, y dentro del plazo establecido en el artículo 14.6 in fine del Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, asimismo que cuente como antecedente la concesión de una licencia de obra para ejecutar las contenidas en el Proyecto de Urbanización que adolecía de nulidad de pleno, y ello de acuerdo con el artículo 64 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, supone la consideración del mismo como un ACTO NULO DE PLENO DERECHO, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre” .

2. El presente procedimiento se encuentra íntimamente vinculado con el que ha sido objeto del Dictamen de este Consejo Consultivo 301/2015, de 2 de septiembre, recaído en el expediente 323/2015 donde se concluyó que no concurre la nulidad de pleno derecho de las obras de urbanización en el que señalábamos:

«2. No obstante la nulidad no puede ampararse en la causa señalada en la Propuesta de Resolución pues no se da la inexistencia de los requisitos esenciales para adquirir el derecho a urbanizar ya que se trata del propietario del suelo, y el mismo ostenta la clasificación de urbano. Podría si acaso apoyarse la nulidad en la causa establecida en la letra e) del citado precepto “Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”, dada la extrema gravedad del defecto procedimental concurrente.

3. A mayor abundamiento, el art. 106 de la Ley 30/1992 establece límites a la facultad revisora de la Administración, señalando: “Las facultades de revisión no podrán ser ejercitadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes”.

Así pues, en el presente caso, es de aplicación este límite a la facultad de revisión de oficio de la Administración de la licencia de obras concedida para la ejecución de las contenidas en el proyecto de urbanización de la calle transversal a la calle Los Reyes, del TM de Icod de los Vinos, donde, como veremos en el expediente 324/2015, se construyeron 21 viviendas, luego adquiridas y habitadas por terceros de buena fe, como también lo fue el propio titular de la licencia, que si bien construyó en contra de la legalidad, lo hizo al amparo de una licencia, acto expreso de la Administración, que lo indujo razonablemente a confiar en la legalidad de la actuación administrativa y, por ende, de la suya (art. 31 LRJAP-PAC).

En el caso que nos ocupa, además, esta apariencia de legalidad se ha visto reforzada por la propia inactividad de la Administración desde 2004.

Por todo ello, la Propuesta de Resolución no es conforme a Derecho, pues resulta de aplicación en este caso el límite a la facultad revisora establecido en el art. 106 LRJAP-PAC.

Cabe señalar que, con esta solución, que hace prevalecer la seguridad jurídica frente al principio de legalidad, en los casos señalados en el referido art. 106, no quedaría, sin embargo, en este caso alterado el propio principio de legalidad, pues podrían haber quedado legalizadas las obras por vía de la modificación del planeamiento».

En consecuencia, no procede derivar de ello la nulidad de la licencia de edificación.

CONCLUSIÓN

La Propuesta de Resolución no es conforme a Derecho, no procediendo anular la licencia de obra de edificación que se somete a revisión de oficio pues no concurre la causa de nulidad alegada por la Administración siendo aplicable en todo caso lo establecido en el art. 106 LRJAP-PAC.