



Consejo Consultivo de Canarias

## D I C T A M E N 1 3 3 / 2 0 1 9

(Sección 2ª)

La Laguna, a 16 de abril de 2019.

Dictamen solicitado por la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Mogán en relación con la *Propuesta de Resolución del procedimiento de revisión de oficio, iniciado a instancia de (...), de la licencia urbanística de obras, otorgada por la Junta de Gobierno Local a favor de (...), en sesión de 14 de noviembre de 2005, mediante la que se autorizó la construcción de doce viviendas, garajes y trasteros de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.), en la parcela 102, del Plan Parcial El Horno, en el Barranco de Arguineguín (EXP. 99/2019 RO)\*.*

## F U N D A M E N T O S

### I

1. El objeto del presente dictamen, solicitado por la Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de Mogán, es la Propuesta de Resolución de un procedimiento de revisión de oficio instado por (...), al objeto de declarar la nulidad de la licencia urbanística para la ejecución de las obras consistentes en la construcción de doce viviendas, garajes y trasteros de V.P.O., en la Parcela 102, del Plan Parcial El Horno, en el Barranco de Arguineguín, que fue otorgada a (...), mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2005.

2. La legitimación de la Alcaldesa para solicitar el dictamen, su carácter preceptivo y la competencia del Consejo 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, en relación, el primer precepto, con el art. 106.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), ya que el presente procedimiento se ha iniciado con posterioridad a su entrada en vigor.

---

\* Ponente: Sra. Marrero Sánchez.

De conformidad con lo previsto en esos preceptos, y en garantía de los principios de legalidad y seguridad jurídica, se precisa que el dictamen de este Consejo sea favorable a la declaración pretendida.

3. La revisión de oficio sólo cabrá, a tenor del art. 106.1 LPACAP, contra actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, siendo en este caso el acto cuya nulidad se pretende el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del citado Ayuntamiento, en virtud del cual se le concedía a la entidad (...) licencia urbanística, que devino firme al no haber sido recurrido en plazo. Se cumple, pues, el requisito de la firmeza del acto que se pretende revisar por el cauce del citado artículo.

4. El órgano competente para el procedimiento de revisión de oficio es la Alcaldía, de conformidad con lo establecido por el art. 31.1.o) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de Municipios de Canarias, en relación con los arts. 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL) y el art. 9.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), toda vez que el acuerdo de concesión de la licencia urbanística se delegó por la Sra. Alcaldesa en la Junta de Gobierno Local.

5. La nulidad del acto se fundamenta en este caso en el apartado f) del citado art. 47.1 LPACAP, al considerar el interesado que se trata de un acto por el que se han adquirido facultades o derechos careciendo de los requisitos esenciales para que tal adquisición se produjera.

No obstante, hay que tener en cuenta que el acto que se presente revisar fue dictado con fecha 14 de noviembre de 2005, por consiguiente, las causas de nulidad aplicables son las previstas en el art. 62.1 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC), al ser las vigentes en el momento de dictarse el acto.

6. De lo obrado en el expediente no se aprecia la existencia de deficiencias formales que obsten un pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión planteada.

## II

Son antecedentes de interés en el presente procedimiento los siguientes:

- Con fecha 28 de septiembre de 2005, (...) solicita licencia urbanística para la «Construcción de 12 viviendas, garajes y trasteros de V.P.O.», (...).

- Con fecha 14 de noviembre de 2005, la Junta de Gobierno Local, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Primero.- Otorgar licencia para la ejecución de las obras consistentes en la construcción de doce viviendas, garajes y trasteros de V.P.O., en la parcela 102, del Plan Parcial El Homo, en el Barranco de Arguineguín, en este término municipal, de conformidad con el proyecto básico (...), visado por el colegio profesional correspondiente el 24 de agosto de 2005 y documentación complementaria visada con fecha 20 de octubre de 2005; en base a las argumentaciones expuestas en relación con las discrepancias contenidas en el Plan Parcial de aplicación (del que se propone su corrección para adecuarlo a la realidad física) (...)».

La eficacia de la licencia estaba supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, que previo a la retirada de la misma, y en un plazo máximo de seis meses, se debía aportar:

a) Proyecto de ejecución y acreditación de la contratación con arquitecto y arquitecto técnico.

b) Estudio de Seguridad y Salud.

c) Proyecto ICT firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

d) La licencia de instalación del garaje, como actividad clasificada.

Además, señala que una vez verificado el cumplimiento de las citadas condiciones por el técnico municipal, mediante Decreto de la Alcaldía se acordará la expedición del citado título.

- En fecha 11 de junio de 2007, se emite informe del arquitecto técnico municipal mediante el que concluye que la parcela nº 102, está situada en suelo urbano, y que no ocupa zona verde del Plan Parcial El Horno.

- En fecha 5 de mayo de 2009, (...), solicita la declaración de nulidad de la citada licencia al considerar que la licencia ha sido otorgada en contra del planeamiento urbanístico aplicable, actuando como interesado en el procedimiento al haber visto perjudicado su derecho de propiedad toda vez que entiende que la licencia afecta a terrenos de su propiedad.

- La solicitud se entendió desestimada por silencio administrativo, por lo que el interesado presentó demanda ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, contra la desestimación presunta de la solicitud de nulidad de la licencia.

- En fecha 10 de septiembre de 2012, se dicta Sentencia por el Juzgado Contencioso-Administrativo nº 4 de Las Palmas de Gran Canaria, que estima parcialmente el recurso planteado, condenando a la Administración local demandada a que tramite el procedimiento administrativo de revisión de la licencia para la ejecución de las obras consistentes en la construcción de doce viviendas, garajes y trasteros de V.P.O., en la Parcela 102 del Plan Parcial El Horno, en el Barranco de Arguineguín en el término municipal de Mogán, otorgada a (...), con arreglo a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 30/1992.

- En fecha 25 de septiembre de 2012, consta certificado de la sesión celebrada el 21 de septiembre de 2012, de la Junta de Gobierno Local, por el que se resuelve iniciar al procedimiento de revisión de oficio de acuerdo con el art. 102 LRJAP-PAC, notificando a los interesados en el mismo.

- Mediante Informe Técnico de fecha 3 de octubre de 2012, se indica que las obras se encuentra iniciadas sin contar con el correspondiente título para ello, no obstante están paralizadas desde el año 2006, adjuntándose al efecto Fotograma del Grafcan del año 2017, y del año 2006; y que ha transcurrido sobradamente el plazo para otorgar la documentación necesaria para la emisión del título de la licencia, concluyendo finalmente con la caducidad de la licencia.

- Por Auto de fecha 23 de mayo de 2018, se ordena al Ayuntamiento de Mogán que proceda a la incoación y tramitación del procedimiento de revisión de oficio de la licencia por entender que se ha ejecutado defectuosamente la sentencia anterior, al haber aportado únicamente un informe técnico referido a la caducidad del procedimiento.

Se emite certificado sobre la sesión celebrada por la Junta de Gobierno local el 31 de mayo de 2018, acordando que se realicen los trámites pertinentes para dar inicio al procedimiento de revisión de oficio de la licencia que nos ocupa.

- El 3 de diciembre de 2018, se resuelve iniciar el procedimiento de revisión de oficio ordenado, notificándose oportunamente a los interesados en el procedimiento.

- Con fecha 2 de enero 2019, (...) presenta escrito de alegaciones indicando, entre otras, lo siguiente:

«(...) la superficie recogida en las condiciones particulares de la licencia para la Parcela 102 del Plan Parcial "El Horno" del Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias del Municipio de Mogán, no coincide con la superficie recogida en el parcelario del Plan Parcial

referido. Así en el parcelario del Plan Parcial "El Horno" figuran 1.840 metros cuadrados, cuando en las condiciones particulares de la licencia se recogen 2.370 metros cuadrados.

(...) la licencia a revisar tienen las siguientes particularidades: (1) un exceso de ocupación; (2) un exceso de edificabilidad, y (3) un informe técnico no favorable, y, (4) la condena en sentencia firme en vía al Ayuntamiento por la ocupación de una parcela colindante.

AL AYUNTAMIENTO SOLICITO que (...) ACUERDE, declarar la nulidad de la licencia de obra de construcción de 12 viviendas, garajes y trasteros de V.P.O. en la parcela 102 del Plan Parcial "El Horno" otorgada a (...), adoptando las medidas necesarias para el restablecimiento de la legalidad urbanística, y además acordando incoar el procedimiento oportuno para la indemnización de los daños y perjuicios irrogados».

- En fecha 15 de febrero de 2019 se emite informe técnico que indica:

«1) No consta Decreto de la Alcaldía, donde se acuerde la expedición del Título de la Licencia, indicándose en el Informe Técnico de fecha 03 de octubre de 2012 (Doc. n°: 17 del Expediente n°: 05.0732-11-01), que las obras se encuentra iniciadas.

2) Con respecto a la anterior alegación, indicar que en el Texto Refundido al Plan Parcial El Horno, con diligencia de aprobación definitiva por la CUMAC de fecha 29 Octubre 1.996, se establece para la Parcela 102, en el Capítulo VIII.- Cuadro de superficie, aprovechamiento y densidad de población, una "Superficie de 1.840 m<sup>2</sup>", y en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2005, en el punto "Cuarto", el cual se ha transcrito literalmente en el considerando tercero del presente informe, se reconoce como "Superficie parcela: 2.377,70 m<sup>2</sup> (según proyecto)", tomada dicha superficie del Plano n°: 1, del Proyecto Básico de 12 viviendas de Protección Oficial, con Visado Colegial del Colegio de Arquitectos de la Demarcación de Gran Canaria, de fecha 24 de agosto de 2005. Se inserta a continuación una imagen, de dicho plano donde se indica.

Que el técnico que suscribe entiende que, la superficie de un suelo puede variar, con respecto a la establecida en el parcelario, si bien, el aprovechamiento edificatorio, se debe calcular sobre la superficie de la parcela conforme al parcelario, y en el caso que nos ocupa se ha partido para el aprovechamiento de una superficie que difiere de la establecida en el parcelario. Se inserta a continuación una imagen tomada del Proyecto Básico de 12 viviendas de Protección Oficial, con Visado Colegial del Colegio de Arquitectos de la Demarcación de Gran Canaria, de fecha 24 de agosto de 2005, en base al cual, junto con documentación complementaria visada con fecha 20 de octubre de 2005 (Memoria de incendio), la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2005, acordó otorgar licencia para la ejecución de las obras consistentes en la construcción de doce viviendas, garajes y trasteros de V.P.O., en la Parcela 102, del Plan Parcial El Horno. (Imagen 4).

Como se puede observar en la "Imagen 04", insertada anteriormente, se indica como "superficie total construida sobre rasante: 950,81 m<sup>2</sup>", tomando como superficie máxima construida permitida 951,08 m<sup>2</sup>, resultante de multiplicar 2.377,70 m<sup>2</sup> x 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (superficie del solar x edificabilidad de la parcela), en lugar de 736,00 m<sup>2</sup>, resultante de multiplicar 1.840,00 m<sup>2</sup> x 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (superficie de la parcela conforme al parcelario x edificabilidad de la parcela).

3) Como se puede observar no existe coincidencia entre la edificabilidad indicada en la ordenanza específica de la parcela (0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), y la indicada en el cuadro (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), entendiéndose el técnico que suscribe que se trata de un error de transcripción, que donde dice en el cuadro 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debería decir 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ya que se ha analizado la edificabilidad de cada una de las parcelas: la indicada en las ordenanzas específicas y la indicada en el cuadro, detectándose que no coincide tampoco la edificabilidad de la Parcela 106, la de la 107, y 107', además de errores aritméticos.

Por otro lado de multiplicar la superficie de la Parcela 102, (1.840,00 m<sup>2</sup>), por la edificabilidad del cuadro (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), resulta una superficie edificable de 920,00 m<sup>2</sup>; si bien la superficie edificable del cuadro es de 736,00 m<sup>2</sup>, que resulta de multiplicar la superficie de la Parcela 102 (1.840,00 m<sup>2</sup>), por la edificabilidad indicada en la ordenanza específica de la Parcela 102 (0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Que la edificabilidad reconocida en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2005, es de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si bien, por otro lado se reconoció como "Superficie de parcela: 2.377,70 m<sup>2</sup> (según proyecto)", tal como se indicó en el punto anterior, tomada dicha superficie del Plano n.º: 1, del Proyecto Básico de 12 viviendas de Protección Oficial, con Visado Colegial del Colegio de Arquitectos de la Demarcación de Gran Canaria, de fecha 24 de agosto de 2005 en lugar, de la superficie establecida en el Texto Refundido del Plan Parcial El Horno de: 1.840,00 m<sup>2</sup>, por ello la superficie edificable, resulta más elevada que la indicada en el planeamiento.

#### CONCLUSIONES:

PRIMERO.- Que el contenido del presente informe es criterio del técnico que suscribe, según mi leal saber y entender, de acuerdo con la información disponible, mucha de ella copia, y a salvo de mayor y mejor criterio.

SEGUNDO.- Con respecto a lo alegado en el punto quinto: "5. Que, la superficie recogida en las condiciones particulares de la licencia para la Parcela 102 del Plan Parcial "El Horno" del Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias del Municipio de Mogán, no coincide con la superficie recogida en el parcelario del Plan Parcial referido. Así en el parcelario del Plan Parcial "El Horno" figuran 1.840 metros cuadrados cuando en las condiciones particulares de la licencia se recogen 2.370 metros cuadrados.", indicar que en el Texto Refundido al Plan Parcial El Horno, con diligencia de aprobación definitiva por la CUMAC de fecha 29 Octubre

1,996, se establece para la Parcela 102, en el Capítulo VIII.- Cuadro de superficie, aprovechamiento y densidad de población, una Superficie de 1.840 m<sup>2</sup>».

TERCERO.- En relación a lo alegado en el punto sexto: "6. Que, en el informe técnico previo y vinculante, el Arquitecto Municipal señaló que existían incumplimientos. Expresó que existía "un exceso de edificabilidad", pero justificó el proyecto invocando la superficie real de la parcela, Pese a que el Ayuntamiento no realizó levantamiento topográfico, y además invocando el fin social de la obra a licenciar. El técnico no emitió informe favorable, por tanto, el informe es negativo, pues de la decisión de la aprobación de la licencia al Pleno Municipal.", señalar que la edificabilidad conforme al Anexo n°: 1 al Texto Refundido del Plan Parcial El Horno, con diligencia de aprobación definitiva por la CUMAC de fecha 29 Octubre 1.996, y concretamente al Anejo n°: 2, donde se encuentran las Ordenanzas Específicas del Plan Parcial El Horno, se establece para la Parcela 102 una edificabilidad de : 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2005, en el punto "Cuarto", el cual se ha transcrito literalmente en el considerando tercero del presente informe, se reconoce también una edificabilidad de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pero se reconoció como "Superficie parcela: 2.377,70 m<sup>2</sup> (según proyecto)", tomada dicha superficie del Plano n°: 1, del Proyecto Básico de 12 viviendas de Protección Oficial, con Visado Colegial del Colegio de Arquitectos de la Demarcación de Gran Canaria, de fecha 24 de agosto de 2005, en lugar, de la superficie establecida en el Texto Refundido del Plan Parcial El Horno de: 1.840,00 m<sup>2</sup>, por ello la superficie edificable, resulta más elevada que la indicada en el planeamiento, conforme a lo indicado en el considerando sexto (...)».

- En fecha 28 de febrero de 2019 se emite Informe-Propuesta de Resolución del presente procedimiento, en la que se estiman las alegaciones formuladas por el interesado, declarando la nulidad de la licencia por la causa del apartado f) del art. 47.1 LPACAP.

### III

1. En el caso planteado el objeto de nulidad se refiere al acto administrativo en virtud del cual se concedía la licencia urbanística para la ejecución de las obras consistentes en la construcción de doce viviendas, garajes y trasteros de V.P.O., en la Parcela 102, del Plan Parcial El Horno, en el Barranco de Arguineguín, que fue otorgada a (...), mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2005, fundamentándose la causa de nulidad en el hecho de haberse concedido la licencia en contra del planeamiento urbanístico aplicable.

2. Conviene comenzar precisando que la revisión de oficio de los actos administrativos constituye un cauce de utilización ciertamente excepcional y de carácter limitado, ya que comporta que, sin mediar una decisión judicial, la Administración pueda volver sobre sus propios actos, dejándolos sin efecto. De aquí que cualquier vicio jurídico no permite acudir sin más a la revisión de oficio, lo que sólo es posible cuando concurra de modo acreditado e indubitado un vicio de nulidad de pleno derecho de los legalmente previstos, en una serie de supuestos que han de ser objeto de interpretación restrictiva, sin que pueda convertirse en una vía ordinaria de impugnación de los actos administrativos firmes, como ya indicamos, entre otros, en nuestro Dictamen 170/2018.

Como reiteradamente ha señalado este Consejo Consultivo, ha de advertirse, ante todo, que la revisión de oficio es una vía extraordinaria contra actos que pongan fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, 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. Por ello, debe ceñirse la revisión de oficio a las causas tasadas del art. 47.1 LPACAP (antes art. 62.1 LRJAP-PAC) cuyos presupuestos no pueden entenderse de manera amplia, sino restrictiva, sin que sea ésta una vía de impugnación de actos anulables.

A mayor abundamiento, conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo seguida por este Consejo Consultivo, los actos administrativos firmes sólo pueden expulsarse del ordenamiento jurídico cuando se produzca la nulidad radical, esto es, mediante la aplicación rigurosa que debe verificarse de la revisión de oficio prevista en el art. 106.1 LPACAP. Por ello, es preciso tener en cuenta la naturaleza extraordinaria del procedimiento revisor con arreglo a las causas estrictamente tasadas recogidas en la legislación aplicable.

La finalidad de dicho procedimiento no es otra que evitar que en el ordenamiento jurídico existan actos administrativos que, estando afectados por alguna causa de nulidad de pleno derecho, no hayan sido recurridos en plazo, pudiendo iniciarse el procedimiento de oficio por propia iniciativa de la Administración Pública afectada o bien solicitar entonces el interesado a la Administración que declare de oficio la nulidad de un acto administrativo.

3. En el presente supuesto la nulidad del acto se fundamenta en la causa prevista en el apartado f) del art. 47.1 LPACAP (antes art. 62.1.f) LRJAP-PAC), ya que en virtud de una licencia, que pudiera ser contraria al ordenamiento jurídico, (...) adquirió derechos careciendo de los requisitos esenciales para que tal adquisición se



produjera, en este caso la habilitación necesaria para la construcción de doce viviendas, garajes y trasteros de V.P.O., en la parcela 102 del Plan Parcial El Horno del Barranco de Arguineguín.

Sin embargo en relación con esta cuestión se debe advertir, a los efectos de su toma en consideración y corrección en la propuesta de resolución que se dicte, que el acto que se presente revisar fue dictado con fecha 14 de noviembre de 2005, por consiguiente, la causa de nulidad aplicable es la prevista en el art. 62.1.f) LRJAP-PAC, al ser la vigente en el momento de dictarse el acto, cuyo contenido es sustancialmente igual al actual art. 47.1.f) LPACAP.

Entrando a analizar si, efectivamente, la licencia fue concedida en contra del ordenamiento jurídico, de los informes y documentación obrante en el expediente se constata que la licencia de obras fue otorgada en contra del planeamiento urbanístico aplicable.

Concretamente, el informe técnico municipal determina que la superficie total construida sobre rasante es de 950,81 m<sup>2</sup>, habiéndose tomado como superficie máxima construida permitida la medida de 951,08 m<sup>2</sup>, resultante de multiplicar 2.377,70 m<sup>2</sup> x 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (superficie del solar x edificabilidad de la parcela), en lugar de 736,00 m<sup>2</sup>, resultante de multiplicar 1.840,00 m<sup>2</sup> x 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (superficie de la parcela conforme al parcelario x edificabilidad de la parcela), estos últimos datos hubieran sido los oportunamente aplicables, sin embargo, al no haberse calculado correctamente no existe coincidencia entre la edificabilidad indicada en la ordenanza específica del Plan Parcial El Horno y la indicada en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2005, que reconoció como superficie de la parcela 2.377,70 m<sup>2</sup> superficie reflejada en el proyecto de (...)], lo que determinaría que la superficie establecida en el Texto Refundido del Plan Parcial El Horno de 1.840,00 m<sup>2</sup>, sea menor que la superficie edificable reconocida en el acuerdo sobre el otorgamiento de la licencia, que, por ello, resulta más elevada que la indicada en el planeamiento.

Por lo tanto, (...) adquirió un derecho a construir en una superficie mayor de la permitida, como acaba de señalarse, sin reunir los requisitos esenciales para ello, pues se le otorgó una licencia de obras que incumplía el Plan Parcial vigente en aquel momento y, por tanto, en contra del planeamiento urbanístico.

En relación con esta cuestión, ya nos pronunciamos en nuestro Dictamen 178/2014 de 14 de mayo, en el que exponíamos:

«...Antes de entrar en el fondo del asunto se ha de recordar que, conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo seguida por este Consejo Consultivo, los actos administrativos firmes sólo pueden expulsarse del Ordenamiento jurídico cuando se produzca la nulidad radical, esto es, mediante la aplicación rigurosa que debe verificarse de la revisión de oficio prevista en el art. 102 LRJAP-PAC. Por ello, es preciso tener en cuenta la naturaleza extraordinaria del procedimiento revisor con arreglo a las causas estrictamente tasadas recogidas en la legislación aplicable.

La finalidad de dicho procedimiento no es otra que evitar que en el Ordenamiento jurídico existan actos administrativos que, estando afectados por alguna causa de nulidad de pleno derecho, no hayan sido recurridos en plazo, pudiendo solicitar entonces el afectado a la Administración (como es el caso) que declare de oficio la nulidad de un acto administrativo (véase, entre otros, el Dictamen 392/2013).

Este Organismo, en el referido dictamen, se pronunció en los siguientes términos:

“En este sentido, se ha de recordar, ante todo, como tantas veces se ha insistido por este Consejo Consultivo, que para la aplicación de la causa de nulidad prevista en el apartado f) del art. 62.1 LRJAP-PAC, se 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.

Por ello, se habrá de discernir entre requisitos necesarios y requisitos esenciales, de forma que sólo serán esenciales aquellos que constituyan presupuestos ineludibles de la estructura definitiva del acto, irreconocible sin ellos, o bien, que han de cumplirse inexorablemente para que alcance su fin la norma vulnerada”».

En definitiva, el Acuerdo en virtud del cual se concede la licencia de obras otorgada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mogán en fecha 14 de noviembre de 2005, es nulo de pleno Derecho por aplicación de la causa contemplada en el art. 62.1 f) LRJAP-PAC, ya que como se ha expuesto la superficie recogida en las condiciones particulares de la licencia para la Parcela 102 del Plan Parcial "El Horno" del Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias del Municipio de Mogán, no coincide con la superficie recogida en el parcelario del Plan Parcial referido, pues en dicho parcelario figuran 1.840 metros cuadrados cuando en las condiciones particulares de la licencia se recogen 2.377,70 metros cuadrados, excediéndose por tanto de la superficie permitida para conceder la licencia e

incumpliendo un requisito esencial para su concesión, por lo que procede estimar la revisión de oficio planteada.

## **C O N C L U S I Ó N**

Se dictamina favorablemente la Propuesta de Resolución por la que se declara la nulidad de la licencia para la ejecución de las obras consistentes en la construcción de doce viviendas, garajes y trasteros de V.P.O., en la Parcela 102, del Plan Parcial El Horno, en el Barranco de Arguineguín, que fue otorgada a (...), mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2005.