Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 1 1 1 / 2 0 2 6

(Sección 2.ª)

San Cristóbal de La Laguna, a 9 de abril de 2026.

Dictamen solicitado por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arafo en relación con la *Propuesta de Resolución relativa al recurso extraordinario de revisión interpuesto por (...) contra el Decreto de la Alcaldía n.º 2024-0760, de 25 de marzo, por el que se tiene a (...) como interesado en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística resuelto mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, quedando subrogado en el lugar y posición urbanística de (...); y, por el que, asimismo, se le da traslado del Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, de resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística incoado a (...) en calidad de promotora de las obras ejecutadas de «Planta de cubierta y ampliación de planta alta, así como los elementos, casetas, piscina etc., ubicados estos últimos en zona verde», en parcela n.º 19 con referencia catastral (...), dictándose Orden Incondicionada de Restablecimiento de la legalidad urbanística (EXP. 77/2026 RR)*.*

F U N D A M E N T O S

I

1. Mediante oficio de 2 de marzo de 2026, con registro de entrada en el Consejo Consultivo de Canarias al día siguiente, por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arafo se interesa, al amparo de lo previsto en los arts. 11.1.D.b), 12.3 y 20.1 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias (LCCC), dictamen preceptivo en relación con la Propuesta de Resolución relativa al recurso extraordinario de revisión interpuesto por (...) contra el Decreto de la Alcaldía n.º 2024-0760, de 25 de marzo, por el que se tiene a (...) como interesado en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística resuelto

* **Ponente: Sr. Belda Quintana.**

mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, quedando subrogado en el lugar y posición urbanística de (...); y, por el que, asimismo se le da traslado del Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, de resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística incoado a (...) en calidad de promotora de las obras ejecutadas de «*Planta de cubierta y ampliación de planta alta, así como los elementos, casetas, piscina etc., ubicados estos últimos en zona verde*», en parcela n.º 19 con referencia catastral (...), dictándose Orden Incondicionada de Restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. La preceptividad del dictamen, la competencia de este Consejo Consultivo para emitirlo y la legitimación del Sr. Alcalde para solicitarlo resultan de los arts. 11.1.D.b) y 12.3 LCCC, en relación el primer precepto citado con el art. 126.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).

3. El recurso se fundamenta en lo previsto en el art. 125.1.a) LPACAP, que establece que, contra los actos firmes en vía administrativa, cabe interponer recurso extraordinario de revisión cuando al dictarlos se hubiera incurrido en un error de hecho que resulte de los propios documentos incorporados al expediente.

En el presente caso, se cumple el requisito de firmeza en vía administrativa que exige el art. 125.1 LPACAP para poder interponer el recurso extraordinario de revisión, pues su objeto es el Decreto de la Alcaldía n.º 2024-0760, de 25 de marzo, por el que se tiene a (...) como interesado en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística resuelto mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, quedando subrogado en el lugar y posición urbanística de (...), contra el cual no puede interponerse ningún otro recurso administrativo, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos en el art. 125 LPACAP (art. 122.3 LPACAP) quedando agotada, pues, la vía administrativa ordinaria.

Por otra parte, el recurso se ha presentado dentro del plazo de cuatro años siguientes a la fecha de notificación de la resolución impugnada, según prevé el art. 125.2 de la citada LPACAP, pues se ha interpuesto el 17 de enero de 2025, constando en el expediente que el Decreto objeto del presente recurso, se notificó al interesado el día 11 de abril de 2024.

4. El recurso se ha interpuesto ante el mismo órgano que dictó el acto a revisar, cumpliéndose así lo dispuesto en el art. 125.1 LPACAP.

5. Se ha sobrepasado el plazo máximo de tres meses para resolver (art. 126.3 LPACAP). Sin embargo, aun expirado éste, sobre la Administración pesa el deber de resolver expresamente (art. 21.1 y 6 LPACAP).

6. No se aprecia la existencia de deficiencias procedimentales que, por causar indefensión a la interesada, impidan un pronunciamiento sobre la cuestión planteada.

II

Los antecedentes de hecho que se deducen de la documentación obrante en el expediente son los siguientes:

- Con fecha 12 de mayo de 2022 (...) presenta denuncia ante la Policía Local de Arafo en la que expone lo siguiente:

«Que tengo una vivienda situada en (...).

Que mis vecinos de la vivienda 19 me han denunciado por no tener licencia para el levantamiento de unas hileras de bloques en el lateral izquierdo visto de frente de la casa y esto lo estoy haciendo acogiéndome al artículo 580 y siguientes del código civil porque han abierto varias ventanas hacia mi vivienda violando mi intimidad.

Que tengo conocimiento que hace unos años la Policía Local del municipio denunció a estos vecinos por realizar obras sin la correspondiente licencia.

Que estos vecinos han realizado construcciones hacia la parte trasera en zona verde. (...) ».

- Con fecha 18 de mayo de 2022 la Policía Local de Arafo realiza visita de inspección de obra en el (...), Parcelas 18 y 19, en la que hacen constar:

« (...) Se observa como efectivamente se han colocado hace poco unas hileras de bloques en la vivienda 18.

Que es cierto que los propietarios de la vivienda 19 han dejado ventanas hacia los laterales, pudiendo afectar tal hecho a la intimidad tanto del propietario de la vivienda 18 como la de la 20.

Que el 21 de julio de 2017 se realiza acta de denuncia e inspección de la vivienda 19 por supuesta obra sin la correspondiente licencia, pero los propietarios de la misma han seguido realizando obras».

- Con fecha 22 de junio de 2022 (...) presenta escrito ante el Ayuntamiento de Arafo solicitando se le considera parte interesada y denunciante en las Diligencias n.º 2585/2022 y se inicie expediente de restablecimiento de la legalidad.

- Con fecha 27 de junio de 2022 se emite Informe de la Policía Local de Arafo identificando a (...), como responsable de la obra situada en el (...), parcela 19.

- Mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2022-1522, de 29 de junio de 2022, se incoa procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística a (...)

- Con fecha 30 de enero de 2023 por el Arquitecto municipal se emite Informe urbanístico sobre la calificación y clasificación del suelo correspondiente a las Parcelas 18 y 19, Manzana 6 (viviendas-cueva), del Polígono Industrial Valle de Güímar, promovidas por (...), a efectos de determinar si resultan compatibles o no con el planeamiento, en el que se expone lo siguiente:

« (...) 2º.- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN: PGO.

El Plan General de Ordenación de Arafo fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de fecha 26 de enero de 2005, publicado el Acuerdo en el BOC con fecha 31 de marzo de 2005 y el texto íntegro con fecha 18 de abril de 2005.

Según la documentación gráfica del citado Plan General y más concretamente, según el plano E1 Clasificación y Categorización del Suelo, se comprueba que la ubicación de referencia está ubicada dentro de las siguientes categorías de suelo:

- Suelo Urbano Manzana Cerrada: Edificación en Cueva (EC), la mayor parte de la parcela, desde la fachada de esta (Trama azul claro del plano)

- Suelo Urbano, Zona de Espacios Libres: Jardines y áreas de juego (JD), la parte trasera de la parcela (trama verde del plano).

(. . .)

3º.- OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES.

*3.1.- Las edificaciones existentes exceden claramente la edificabilidad permitida en el suelo clasificado como Manzana Cerrada: Edificación en Cueva, ya que el Plan General permite únicamente el espacio de cueva y una pequeña edificación de 3*6 m como máximo para albergar los espacios de cocina y baño, todo ello situado en planta baja.*

Por tanto, el resto de las edificaciones que existen en la parcela, algunas en planta baja y todas las de la planta alta y siguientes no son legalizables de acuerdo con el planeamiento de aplicación.

3.2.- En la parte de la parcela ubicada en Zona de Espacios Libres: Jardines y Áreas de Juego, no es legalizable ninguna actuación edificatoria ni uso que no sea el de jardines, por

tanto, las obras realizadas en este espacio no se ajustan a las condiciones urbanísticas aplicables y no son legalizables.

3.3.- De las fotografías aéreas de la FOTOTECA de GRAFCAN que se han incorporado en el expediente, se observa que entre los años 2017 y 2022 se han ido realizando progresivamente ampliaciones edificatorias en la parcela.

3.4.- Por lo expuesto, para la legalización de la situación jurídica de la edificación deberá presentar un Proyecto de Demolición y Legalización que incluya la eliminación de todos los volúmenes y espacios que no se ajusten al Planeamiento vigente, así como la legalización de los espacios que sean susceptibles de ajustarse a los parámetros urbanísticos aplicables, incluyendo la recuperación del espacio libre de la zona posterior de la parcela al uso de jardines.

3.5.- Todo ello sin perjuicio de lo que señale el informe jurídico que proceda, así como que en los momentos actuales no se ha formalizado el Acta de Replanteo definida en el párrafo 3 del artículo 3.7.2 por parte de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güímar, por lo que no queda claro si es posible tramitar la licencia de Legalización de las obras situadas en planta baja correspondientes a cueva, cocina y baño de acuerdo a lo señalado en el Plan General».

- Mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-183, de 31 de enero, se resuelve *«Declarar la caducidad del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística incoado a (...), mediante Decreto 2022-1522, del Sr. Alcalde-Presidente, de fecha 29 de junio de 2022, por haber transcurrido el plazo legalmente establecido de seis meses sin que conste su resolución, sin perjuicio de la eventual incoación de un nuevo procedimiento, de conformidad con el art. 356 LSENPC».*

- Mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-0313, de 15 de febrero, se resuelve:

«PRIMERO.- Incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística a (...), en calidad de promotora de las obras ejecutadas en el (...), parcela n.º 19 con referencia catastral (...), en suelo clasificado como suelo urbano, consistentes en ampliación de vivienda y piscina, ejecutadas sin los títulos habilitantes de licencia o comunicación previa, de conformidad con el art. 353 de la Ley 4/2017. Se incorporan al presente procedimiento todos aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad, y en concreto:

1.- Denuncia

2.- Certificación catastral descriptiva y gráfica

3.- Fototecas 2014; 2017; 2018; 2019; 2020; 2021 y 2022

4.- Solicitud del denunciante como interesado en el procedimiento.

5.- Informe de la Policía Local, de fecha 27 de junio de 2022.

6.- Informe urbanístico sobre calificación y clasificación del suelo, de fecha 27 de enero de 2023.

SEGUNDO.- Tener como interesado en el procedimiento a (...), según solicitud de fecha 22 de junio y registro de entrada 2022-3065, justificada su legitimación para la formulación de la petición, en atención al interés legítimo que le asiste como colindante de la parcela donde se han ejecutado las obras objeto de denuncia, como se acredita en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al expediente y escrituras de propiedad que constan en esta Administración. (...) ».

- Con fecha 24 de febrero de 2023 por (...) se presenta escrito de alegaciones, invocando la prescripción de la infracción urbanística.

- Con fecha 27 de marzo de 2023 por el Arquitecto técnico municipal se emite Informe relativo a la solicitud de prescripción de infracción urbanística de varios inmuebles, sitos en (...), (parcela catastral (...)), en el que se establece la siguiente conclusión:

« (...) 1.- Considerando que la/s construcción/es motivo de prescripción de infracción urbanística, está/n ubicada/s según el Plan General, en Suelo Urbano Edificación en Cueva: EC, en el que se aplican los plazos de prescripción establecidos en el artículo 407.1 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Se identifican unos elementos, como casetas y piscina, desmontables que se localizan en Zonas de Espacios Libres, más concretamente Jardines y áreas de juego (JD) (en principio privados)

2.- Que las presentes obras, consideradas como mayores y ejecutadas sin la cobertura formal de los títulos de intervención administrativa habituales u órdenes de ejecución preceptivas están tipificadas como infracción grave (Art. 372.3.a) de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias)

3.- Considerando que la antigüedad de la/s referida/s construcción/es destinada/s a usos residenciales, NO EXCEDE en su totalidad, los cuatro años, según se expone en los apartados del presente informe:

a) Solo podemos señalar que la Planta Baja y Parte de la Planta Alta (cocina), se encuentran finalizadas antes de junio de 2.018.

(...)

b) La Planta de Cubierta y la ampliación de la Planta Alta (Sala TV y escalera a Azotea), se han producido después de abril de 2019 y antes de mayo de 2.020.

(...)

c) Los elementos, casetas, piscina etc., instalados en zona verde, se identifican en agosto de 2021. Así mismo se ha cerrado y cubierto la terraza frontal en planta alta.

(...)

4.- Se encuentra/n totalmente finalizada/s, y no se encuentra/n afectada/s por los supuestos de imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística en los términos previstos en el artículo 361.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

POR LO EXPUESTO, SE EMITE INFORME FAVORABLE SOBRE LA PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA POR (...) DE:

Planta Baja y Parte de la Planta Alta, se encuentran finalizadas antes de junio de 2.018.

(...)

SE EMITE INFORME DESFAVORABLE SOBRE LA PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA POR (...) DE:

La Planta de Cubierta y la ampliación de la Planta Alta, se han producido después de abril de 2019 y antes de mayo de 2.020.

(...)

Los elementos, casetas, piscina etc., instalados en zona verde, se identifican en agosto de 2021, no se han considerado a los efectos superficiales, no obstante, es importante señalar su existencia, por el lugar donde se ubican».

- Con fecha 4 de mayo de 2023, por la instrucción del procedimiento se acuerda la apertura de un período de prueba por un plazo de diez días.

- Con fecha 9 de mayo de 2023 se emite Informe del Arquitecto técnico municipal, en el que se establece la siguiente conclusión:

« (...) 1.- Considerando que la/s construcción/es, está/n ubicada/s según el Plan General, en Suelo Urbano Edificación en Cueva: EC, en el que se aplican los plazos de prescripción establecidos en el artículo 407.1 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Se identifican unos elementos, como casetas y piscina, desmontables que se localizan en Zonas de Espacios Libres, más concretamente Jardines y áreas de juego (JD) (en principio privados)

2.- Que las presentes obras, consideradas como mayores y ejecutadas sin la cobertura formal de los títulos de intervención administrativa habituales u órdenes de ejecución preceptivas están tipificadas como infracción grave (Art. 372.3.a) de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias)

3.- Considerando que la antigüedad de la/s referida/s construcción/es destinada/s a usos residenciales, NO EXCEDE en su totalidad, los cuatro años, según se expone en los apartados del presente informe:

a) Solo podemos señalar que la Planta Baja y Parte de la Planta Alta (cocina), se encuentran finalizadas antes de junio de 2.018.

(. . .)

b) La Planta de Cubierta y la ampliación de la Planta Alta (Sala TV y escalera a Azotea), se han producido después de abril de 2019 y antes de mayo de 2.020.

(. . .)

c) Los elementos, casetas, piscina etc., instalados en zona verde, se identifican en agosto de 2021. Así mismo se ha cerrado y cubierto la terraza frontal en planta alta.

(. . .)

4.- Se encuentra/n totalmente finalizada/s, y no se encuentra/n afectada/s por los supuestos de caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística en los términos previstos en el artículo 361.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

POR LO EXPUESTO, CONSIDERAMOS:

Se ha producido la Prescripción de la Infracción Urbanística de la Planta Baja y Parte de la Planta Alta, por considerarse que se encuentran finalizadas antes de junio de 2.018.

(. . .)

Sin embargo, no prescriben las siguientes construcciones en Planta de Cubierta y la ampliación de la Planta Alta, puesto que se han ejecutado después de abril de 2019 y antes de mayo de 2.020, por no tener:

(. . .)

Así mismo, tampoco prescriben los elementos, casetas prefabricadas, piscina etc., instalados en zona verde, puesto que se identifican por primera vez, en agosto de 2021».

- Con fecha 12 de mayo de 2023 se emite Propuesta de Resolución en la que se propone:

«PRIMERO.- Procede admitir a trámite el escrito de alegaciones presentado por (...), con fecha 24 de febrero y registro de entrada 2023-E-RE-341, al estar dentro del plazo establecido para la presentación de alegaciones.

(. . .)

CUARTO.- Procede constatar la ilegalidad de las obras consistentes en "Planta de cubierta y ampliación de planta alta, así como los elementos, casetas, piscina etc., ubicados estos últimos en zona verde", ubicada en parcela n.º 19 con referencia catastral (...), en el término municipal de Arafo, en Suelo Urbano Edificación en Cueva: EC y parte en Suelo

Urbano, Zona de Espacios Libres: Jardines y áreas de juego (JD), confirmando que las mismas son ilegales e ilegalizables.

QUINTO.- Procede dictar ORDEN INCONDICIONADA DE RESTABLECIMIENTO de la legalidad urbanística a (...) en calidad de promotora de las obras ejecutadas de "Planta de cubierta y ampliación de planta alta, así como los elementos, casetas, piscina etc., ubicados estos últimos en zona verde", en parcela n.º 19 con referencia catastral (...), en el plazo máximo de DOS MESES, adoptando como medida de restablecimiento la demolición de las citadas obras ilegales e ilegalizables, de conformidad y en los términos del art. 358.1 a) de la Ley del Suelo.

(. . .)

SEXTO.- Constatar la caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, al haber transcurrido del plazo máximo de cuatro años que establece la ley en relación con las obras consistentes en "Planta baja y parte de la planta alta (cocina), ubicada en parcela n.º 19 con referencia catastral (...), en el término municipal de Arafo, en Suelo Urbano Edificación en Cueva: EC, según consta acreditado en el Informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal el 9 de mayo de 2023.

SÉPTIMO.- Tener como interesado a la (...), acreditado que pudiera ser titular de derechos que pudieran resultar afectados por la resolución que se adopte en el presente procedimiento, al no constar que se haya formalizado el "Acta de Replanteo" cuya exigencia viene determinada en el art. 3.7.2 párrafo 3 de las Normas Plan General de Ordenación de Arafo, según consta en Informe emitido por la Arquitecta Técnica Municipal, de fecha 30 de enero de 2023.

(. . .) ».

- Mediante Decreto de la Alcaldía n.º 1121-2023, de 12 de mayo de 2023, se acuerda:

«PRIMERO.- Tomar conocimiento de la Propuesta de Resolución emitido por la Instructora designada por Decreto n.º 2023-0313 del Sr. Alcalde-Presidente, de fecha 15 de febrero de 2023, en relación al procedimiento de restablecimiento de la legalidad a nombre de (...), adjunta al presente acuerdo. Asimismo, se adjuntan Informes urbanísticos de fecha 30/01/2023 y de 09/05/2023.

SEGUNDO.- Tener como interesado a la (...), acreditado que pudiera ser titular de derechos que pudieran resultar afectados por la resolución que se adopte en el presente procedimiento, al no constar que se haya formalizado el "Acta de Replanteo" cuya exigencia viene determinada en el art. 3.7.2 párrafo 3 de las Normas Plan General de Ordenación de Arafo, según consta en Informe emitido por la Arquitecta Técnica Municipal, de fecha 30 de enero de 2023.

TERCERO.- Conceder a los interesados un plazo de AUDIENCIA de 10 días hábiles a contar del siguiente al recibo de la presente, para la presentación de cuantas alegaciones y/o documentos considere pertinente y antes de dictarse resolución por el Sr. Alcalde-Presidente, de conformidad con el art. 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas».

- Con fecha 27 de mayo de 2023 se presenta escrito de alegaciones por (...) en nombre y representación de (...)

- Con fecha 29 de mayo de 2023 se presenta escrito de alegaciones por parte de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güímar.

- Con fecha 15 de junio de 2023 se emite Informe por el Arquitecto técnico municipal en relación con las alegaciones presentadas por (...), en el que se expone lo siguiente:

«En el documento se alegan algunos argumentos que cabe comentar:

PREVIA, se citan aspectos del catastro, que sin embargo reflejan datos de una parcela sin edificaciones.

(...)

Se cita documento de Elevación a Público de Documento Privado de Compraventa, realizada ante el Sr. Notario (...), con fecha 12/12/2019, (N.º Protocolo 1353), por el que (...), vende a Doña (...) un finca urbana, en donde no se describe edificación alguna.

PRIMERO: Se señala una supuesta invasión del Dominio Público Marítimo Terrestre, desconociéndose cual es el motivo de esta alusión, puesto que en ningún momento se ha señalado por el técnico que suscribe que se haya producido dicha invasión del Dominio Público Marítimo Terrestre o de su zona de servidumbre de protección. Por el contrario, si se ha señalado en el expediente que parte de la parcela está calificada como Zonas de Espacios Libres, más concretamente Jardines y áreas de juego (JD), cuestión que no es objeto de alegación.

(...)

SEGUNDO: Se confirma la existencia de una "estructura acoplada", a la construcción y solicita declarar la LEGALIDAD de la misma, sin aportar título habilitante, toda vez, que el propio PGO municipal, las configura como ILEGALIZABLES».

- Mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1507, de 5 de julio, se requiere a (...) para que acredite la representación a favor de (...), con la advertencia de que, en caso contrario, no se admitirá a trámite el escrito de alegaciones presentado el 27 de mayo de 2023, lo que es verificado con la misma fecha.

- Mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, se resuelve:

«PRIMERO.- Admitir a trámite y desestimar el escrito de alegaciones presentado por (...) en nombre y representación de la (...), el 29 de mayo de 2023, al estar dentro del plazo establecido para la presentación de alegaciones, toda vez, que si bien es verdad que consta la aportación en esta Administración el 25 de noviembre de 2020 con registro n.º 2020-E-RE-1812 del Informe Técnico del Replanteo de Edificaciones en Cueva (Exp. 3576/2020) no es menos cierto que no se ha formalizado el "Acta de Replanteo" cuya exigencia viene determinada en el art. 3.7.2 párrafo3 de las Normas Plan General de Ordenación de Arafo, no resultando suficiente con la aportación del citado informe técnico.

No obstante, queda acreditado la ausencia de responsabilidad de la Asociación al no estar incursa en ninguno de los supuestos contemplados en el art. 395 de la LSENPC, que establece la responsabilidad por infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones al promotor, constructor y el director de obra, considerando promotor al propietario del suelo, salvo prueba en contrario.

SEGUNDO.- Admitir a trámite el escrito de alegaciones presentado por (...) el 27 de mayo y registro de entrada n.º 2023-E-RE-1153 acreditada la representación a favor de (...)

TERCERO.- Desestimar todas y cada una de las alegaciones presentadas el 27 de mayo y registro de entrada n.º 2023-E-RE-1153, cuyo contenido se considera reiterativo y objeto de estudio y consideración en la propuesta de resolución emitida por la Instructora que suscribe, con fecha el 12 de mayo de 2023 (...) .

CUARTO.- Reiterar la Propuesta de Resolución emitida el 12 de mayo de 2023 por la Instructora que suscribe, ratificando todos y cada uno de los acuerdos allí contenidos.

(...)

SEXTO.- Constatar la ilegalidad de las obras consistentes en "Planta de cubierta y ampliación de planta alta, así como los elementos, casetas, piscina etc., ubicados estos últimos en zona verde", ubicada en parcela n.º 19 con referencia catastral (...), en el término municipal de Arafo, en Suelo Urbano Edificación en Cueva: EC y parte en Suelo Urbano, Zona de Espacios Libres: Jardines y áreas de juego (JD), confirmando que las mismas son ilegales e ilegalizables.

SÉPTIMO.- Dictar ORDEN INCONDICIONADA DE RESTABLECIMIENTO de la legalidad urbanística a (...) en calidad de promotora de las obras ejecutadas de "Planta de cubierta y ampliación de planta alta, así como los elementos, casetas, piscina etc., ubicados estos últimos en zona verde", en parcela n.º 19 con referencia catastral (...), en el plazo máximo de DOS MESES, adoptando como medida de restablecimiento la demolición de las citadas obras ilegales e ilegalizables, de conformidad y en los términos del art. 358.1 a) de la Ley del Suelo.

(...)

OCTAVO.- Constatar la caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, al haber transcurrido del plazo máximo de cuatro años que establece la ley en relación con las obras consistentes en "Planta baja y parte de la planta alta (cocina), ubicada en parcela n.º 19 con referencia catastral (...), en el término municipal de Arafo, en Suelo Urbano Edificación en Cueva: EC, según consta acreditado en el Informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal el 9 de mayo de 2023.

(...)

DÉCIMOPRIMERO.- Comunicar al Registro de la Propiedad la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida de conformidad con el art. 351.3 en relación con el art. 358 LSENPC.

(...) ».

- Con fecha 13 de septiembre de 2023 se remite Oficio al Registro de la Propiedad de Güímar remitiendo el acuerdo adoptado mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, en relación con el procedimiento de protección de la legalidad incoado a (...).

- Con fecha 27 de septiembre de 2023 por (...) se interpone recurso de reposición contra el Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, que es desestimado por extemporáneo mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-2454, de 19 de octubre.

- Con fecha 15 de noviembre de 2023 (...) vende a (...) la Parcela 19 (parcela catastral (...)).

- Con fecha 29 de noviembre de 2023 se presenta escrito por (...) solicitando información sobre si se ha presentado algún recurso contra el Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio; así como que se informe sobre la situación del expediente.

- Con fecha 18 de enero de 2024 se dicta Providencia del Concejal delegado de Urbanismo por la que se ordena que por la Policía Local de Arafo se gire visita de comprobación a (...), Parcela 19, a efectos de comprobar el estado de la construcción objeto de orden incondicionada de restablecimiento, con indicación, en su caso, de la identificación del nuevo titular.

- Tras varias personaciones de la Policía Local de Arafo en la Parcela 19 (...) los días 18 de enero y 3 de febrero de 2024, se identifica al nuevo propietario de dicha parcela -(...)-.

- Mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2024-0760, de 25 de marzo, se resuelve:

«PRIMERO.- Tener a (...) como interesado en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística resuelto mediante Decreto n.º 2023-1687, del Sr. Alcalde-Presidente, de fecha 26 de julio de 2023, como titular del interés legítimo que le asiste en calidad de propietario del inmueble, quedando subrogado en el lugar y posición urbanística de (...), según consta en el Informe del Jefe de la Policía Local de Arafo, de fecha 3 de febrero de 2024.

SEGUNDO.- Dar traslado del Decreto n.º 2023-1687, del Sr. Alcalde-Presidente, de fecha 26 de julio de 2023, de resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística incoado a (...) en calidad de promotora de las obras ejecutadas de "Planta de cubierta y ampliación de planta alta, así como los elementos, casetas, piscina etc., ubicados estos últimos en zona verde", en parcela n.º 19 con referencia catastral (...), dictándose ORDEN INCONDICIONADA DE RESTABLECIMIENTO de la legalidad urbanística en el plazo máximo de DOS MESES.

TERCERO.- Trasladar a (...) que la orden de restablecimiento de la legalidad urbanística dictada al amparo del Decreto n.º 2023-1687 puso fin a la vía administrativa, siendo plenamente ejecutiva, contra la que no cabe la interposición de recurso ordinario en vía administrativa, ni consta a esta administración la interposición de recurso contencioso-administrativo, de conformidad con el contenido del art. 359 de la LSENPC. Por lo expuesto, se le requiere para la presentación en el improrrogable plazo de UN (1) MES, a partir del día siguiente en que tenga lugar la notificación, el PROYECTO DE DEMOLICIÓN como primer trámite de la ejecución voluntaria de lo ordenado, advirtiéndole que el incumplimiento de tal requerimiento, dará lugar a que esta Administración ejecute subsidiariamente la orden de reposición con cargo al infractor, de conformidad con el art. 99 y siguientes de la Ley 39/2015.

Asimismo, se establece el improrrogable plazo de DOS (2) MESES, a partir del día siguiente en que tenga lugar la notificación , para la demolición de las obras ilegales e ilegalizables, de conformidad y en los términos del art. 358.1 a) de la LSENPC. (...) ».

- Con fecha 2 de agosto de 2024 por el Arquitecto técnico municipal se emite Informe en relación con la comprobación del estado en que se encuentra el inmueble de la Parcela 19 -(...)-, en el que se hace constar:

« (...) PRIMERO: INICIALMENTE SE IDENTIFICA UNA EDIFICACIÓN PRINCIPAL compuestas de, PLANTA BAJA, PLANTA ALTA y planta de cubierta que las remata, con USO RESIDENCIAL. Señalar que en la parte trasera de la parcela se han colocado una serie de elementos prefabricados (casetas y piscina), que van sobrepuestos sobre el terreno.

Las edificaciones se localizan en distintas zonas del interior de la parcela identifica catastralmente con la referencia (...) y situada en Parcela 19, Casas-Cuevas, Manzana VI del Polígono Industrial Valle de Güímar del T. M. de Arafo.

(...)

Podemos señalar que desde el exterior de la edificación, no se observan cambios en la edificación, manteniéndose los mismo volúmenes iniciales».

- Con fecha 5 de noviembre de 2024 (...) presenta escrito de alegaciones, en el que, en esencia, solicita:

«1º. Dicte nueva resolución declarando el archivo de la presente ejecución subsidiaria, Expediente nº 2584/2024 así como de las actuaciones seguidas en el expediente, en tanto no se resuelva expresamente la controversia planteada, vía recurso de revisión a presentar por esta parte, respecto al error de hecho apreciado en el expediente del que este deriva, nº 2585/2022 y 506/2023,

2º. Subsidiariamente, en caso de desestimar la petición anterior, declare la suspensión de la presente ejecución subsidiaria, Expediente nº 2584/2024 suspensión de las actuaciones seguidas en el expediente, en tanto no se resuelva expresamente la controversia planteada».

III

En relación con la tramitación del procedimiento, constan las siguientes actuaciones:

- Con fecha 17 de enero de 2025 por (...) se presenta recurso extraordinario de revisión contra el Decreto de la Alcaldía n.º 2024-0760, de 25 de marzo, solicitando se declare su nulidad o, subsidiariamente, su anulabilidad, así como de las resoluciones posteriores derivadas de la misma.

- Mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2025-1375, de 16 de abril, se resuelve:

«PRIMERO.- Admitir a trámite el Recurso extraordinario de revisión presentado por (...), con fecha de entrada el 17 de enero de 2025 y registro de entrada (...) -106 contra el Decreto n.º 2024-0760, del Sr. Alcalde-Presidente, de fecha 25 de marzo de 2024, al estar dentro del plazo establecido legalmente de 4 años siguientes a la fecha de la notificación de la resolución impugnada. Consta acreditado su legitimación en calidad de propietario de la Vivienda objeto de procedimiento, según Escritura de compraventa número setecientos noventa y dos, de fecha cinco de abril de dos mil veinticuatro.

SEGUNDO.- Que por el Arquitecto Técnico Municipal se emita informe en relación a las alegaciones presentadas por el interesado sobre la existencia de un error de hecho en el informe que sirvió de base para la adopción de la medida de orden incondicionada de restablecimiento, concretamente (páginas 4 y 5 del recurso):

(...)

Asimismo, deberá informarse si la demolición acordada de la "Planta de cubierta y ampliación de planta alta, así como los elementos, casetas, piscina etc., ubicados estos últimos en zona verde", cuenta con suficiencia estructural que permita una demolición autónoma sin mengua de la funcionalidad del resto de la edificación.

TERCERO.- Una vez se emita al Informe técnico solicitado, se solicitará mediante providencia del Alcalde-Presidente, Informe jurídico a la Secretaria General, en cumplimiento al art. 3.3 4º) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, antes de elevar el expediente al órgano competente para su resolución.

(...) ».

- Con fecha 24 de junio de 2025 se emite Informe por el Arquitecto técnico municipal, en el que se expone lo siguiente:

«PRIMERO: SE ALEGA ENTRE OTRAS COSAS QUE EXISTE UNA ESCRITURA DE OBRA NUEVA, con número de Protocolo 2559, realizada ante el Sr. Notario (...) con fecha 10/11/2022, donde (...), declara una construcción sobre una parcela, señalando que la misma "estando totalmente terminadas las obras con una antigüedad de primero de octubre de 2017"

(...)

Para lo cual, anexa a la misma, Certificado descriptivo de Obra y acreditativo de su Estado Constructivo, emitido con fecha 08/06/2022 por el Arquitecto Técnico-Ingeniero de Edificación (...), Colegiado Nº (...) del COAATeIE, donde describe:

(...)

Hasta ahora, el presente técnico no ha querido señalar nada directamente al respecto, no obstante según se puede comprobar, la información dada por el técnico en el Certificado de Antigüedad, evidentemente presenta algunas incongruencias:

Se justifica la antigüedad de una construcción, por recibos de servicios del inmueble, que nadie discute, pero que no tienen nada que ver con el volumen y superficie construida del mismo

Así mismo se comprobamos el ESTADO de la CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2018, posterior a la fecha que señala el título en que se encuentra finalizada la misma (octubre de 2017), se constata que no coinciden, la superficie construida, ni volumen de la misma.

(...)

Es más, considerando las coordenadas facilitadas, en el mismo título, que definen el perímetro de la parcela, se evidencia que según la delimitación del PGO municipal, la

parcela se encuentra parcialmente calificada como Suelo Urbano Espacios Libres, Jardines y áreas de juego (JD). Y también se observa como la delimitación de la parcela ha ido aumentando a lo largo de los años, hasta la delimitación actual.

(...)

Finalmente, señalar que a juicio del técnico que suscribe y su buen parecer, lo alegado por el interesado, en lo que a cuestiones técnicas se refiere, no proceden, manteniendo o ratificando lo informado por el presente técnico en informes emitidos anteriormente, y no señalando o interviniendo en cuestiones personales y familiares del interesado, que al presente técnico no compete».

- Con fecha 26 de junio de 2025 se emite Informe por el Arquitecto técnico municipal, en el que, reiterando lo informado anteriormente, añade lo siguiente:

« (...) 1. Se ha citado en los informes emitidos que "Se eliminarán todos los elementos y construcciones auxiliares colocados sobre el terreno, inclusive muros de cerramiento, carpinterías, etc (...) ." en ellos incluimos piscina, casetas prefabricadas de madera, baño portátil, por entender que los mismos, son prefabricados y de fácil montaje y desmontaje.

2. En cuanto a los elementos cubiertos y/o forjados, si es verdad, que habrá que comprobar la conexión estructural de los distintos elementos aunque se hayan ejecutado en distintos periodos, pero para ello se señala la necesidad de un Proyecto de Demolición, que deberá ser realizado por técnico competente y con visado colegial obligatorio, puesto posiblemente habrán de realizarse catas, y pequeñas comprobaciones previas que conllevará, romper falsos techos, si los hubiera, picar revestimientos, etc., para saber exactamente las conexiones de los distintos cuerpos o volúmenes ejecutados. Evidentemente el presente técnico, no tiene datos suficientes para valorar dichos trabajos; es más el proyecto de demolición deberá contemplar los trabajos de cerramientos y conexiones de instalaciones etc. que comprendan y sean necesarios para mantener la funcionalidad (original) de los elementos que no sean demolidos».

- Con fecha 1 de julio de 2025 por la Secretaría General municipal se emite Informe jurídico.

- Mediante Decreto de la Alcaldía de 3 de julio de 2025, se resuelve:

«PRIMERO.- Tomar conocimiento de los Informes Técnico y Jurídico incorporados al expediente el 26 de junio y 1 de julio de 2025, respectivamente.

SEGUNDO.- Conceder un trámite de AUDIENCIA de diez (10) días hábiles a los interesados en el procedimiento, a efectos de que formulen las alegaciones o aporten aquellos documentos que estimen procedentes, de conformidad con el art. 118 LPACAP, entendiendo como interesados a:

-(...)

-(...)

TERCERO.- Notificar a los interesados con las formalidades legales pertinentes para su conocimiento y efectos remitiéndoles el Recurso extraordinario de revisión contra el Decreto n.º 2024-0760 presentado por (...) 17 de enero de 2025 y registro de entrada 2025-E-RE-106».

- Con fecha 10 de julio de 2025 (...) presenta escrito solicitando el acceso a los informes técnicos y jurídicos emitidos, siendo acordado tal acceso mediante Decreto de la Alcaldía de 11 de julio de 2025.

- Con fecha 22 de julio de 2025 por (...) se presenta escrito de alegaciones.

- Con fecha 6 de octubre de 2025 se emite Propuesta de Resolución desestimatoria del Recurso extraordinario de revisión planteado por (...)

- Mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2025-2097, de 14 de octubre, se resuelve desestimar el Recurso extraordinario de revisión planteado por (...), siendo notificado a los interesados en el procedimiento.

- Mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2026-0336, de 2 de marzo, se resuelve:

«PRIMERO.- Revocar de oficio el Decreto n.º 2025-2097, del Alcalde-Presidente, de fecha 14 de octubre de 2025, por el que se resuelve el recurso extraordinario de revisión interpuesto por (...) 17 de enero de 2025 y registro de entrada 2025-E-RE-106, acreditado que se ha dictado prescindiendo del Dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, previo y preceptivo en este tipo de procedimientos, de conformidad con el art. 11.1 D) de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias, en relación con los artículos 109 y 126 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El acto que ahora se revoca constituye un acto de gravamen y desfavorable para el interesado, retrotrayéndose las actuaciones al momento en que debió solicitarse el Dictamen del Consejo Consultivo, esto es, con la propuesta de resolución, de fecha 8 de noviembre de 2025.

SEGUNDO.- Solicitar dictamen al Consejo Consultivo de Canarias, remitiendo copia del expediente administrativo completo, con n.º 506/2023, Procedimiento: Protección de la Legalidad Urbanística, Código SIA 1744369, a fin de que se pronuncie sobre la procedencia de estimar o desestimar el recurso extraordinario de revisión interpuesto por (...) 17 de enero de 2025 y registro de entrada 2025-E-RE-106. (...) ».

IV

1. La Propuesta de Resolución sometida al análisis jurídico de este Consejo Consultivo desestima el recurso extraordinario de revisión interpuesto por (...) contra el Decreto de la Alcaldía n.º 2024-0760, de 25 de marzo, por el que se tiene al Sr.

(...) como interesado en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística resuelto mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, quedando subrogado en el lugar y posición urbanística de (...); y, por el que, asimismo, se le da traslado del Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, de resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística incoado a (...) en calidad de promotora de las obras ejecutadas de «*Planta de cubierta y ampliación de planta alta, así como los elementos, casetas, piscina etc., ubicados estos últimos en zona verde*», en parcela n.º 19 con referencia catastral (...), dictándose Orden Incondicionada de Restablecimiento de la legalidad urbanística. Y ello con fundamento en la acreditación de la causa prevista en la letra a) del art. 125.1 LPACAP («*Que al dictarlos se hubiera incurrido en error de hecho, que resulte de los propios documentos incorporados al expediente*»).

2. Con carácter previo a entrar a conocer del fondo del asunto, se ha de advertir que si bien el interesado interpone el Recurso extraordinario de revisión contra el Decreto de la Alcaldía n.º 2024- 0760, de 25 de marzo, lo cierto es que la declaración que pretende es que se anule y deje sin efecto la Orden Incondicionada de Restablecimiento de la legalidad urbanística adoptada mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, de resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística incoado a (...) en calidad de promotora de las obras ejecutadas de «*Planta de cubierta y ampliación de planta alta, así como los elementos, casetas, piscina etc., ubicados estos últimos en zona verde*», en parcela n.º 19 con referencia catastral (...). Por lo que esta Resolución es la que debió ser impugnada.

Ahora bien, siendo claros los términos de su reclamación, y estando perfectamente determinado el objeto de la misma, en virtud del principio *pro actione*, procedemos a analizar el recurso interpuesto, y ello, con independencia de que se refiera al Decreto de la Alcaldía n.º 2024-0760, de 25 de marzo, por cuanto este último hace referencia expresa y está íntimamente relacionado con el previo Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, de resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

3. Sentado lo anterior, en relación con el recurso de revisión hemos declarado reiteradamente que, dado el carácter extraordinario del mismo, sus causas deben interpretarse restrictivamente. En tal sentido, este Consejo Consultivo ha mantenido de forma reiterada y constante, siguiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo,

acerca de la naturaleza jurídica del recurso extraordinario de revisión (por todos, Dictamen de este Consejo Consultivo 175/2025, de 30 de abril), lo siguiente:

«2. Para valorar el fondo del asunto es necesario recordar que en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo, de 31 de mayo de 2012, se señala acerca del recurso extraordinario de revisión que:

«Ante todo procede recordar que, como hemos señalado en sentencias de 31 de octubre de 2006, reiterando lo declarado en sentencia de 26 de abril de 2004 (recurso de casación n.º 2259/2000, fundamento jurídico cuarto), " (...) el recurso extraordinario de revisión previsto en el artículo 118 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, es un recurso excepcional que, aparte de una interpretación estricta de los motivos invocados -sólo los enumerados en dicho precepto-, impide examinar cuestiones que debieron invocarse en la vía de los recursos ordinarios o en el jurisdiccional contra el acto que puso fin a la vía administrativa, pues lo contrario atentaría contra la seguridad jurídica, dejando en suspenso sine die la firmeza de los actos administrativos, a la vez que permitiría soslayar la vía de los recursos ordinarios, por lo que no cabe la admisión de argumento alguno de los contenidos en la demanda que suponga el examen, más allá de los motivos específicos invocados en el recurso extraordinario, de la concurrencia de otras posibles circunstancias que pudieran afectar a la situación de los recurrentes en este tipo de recursos".

Por tanto, de acuerdo con la jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo y la doctrina de este Consejo Consultivo (por todos, Dictámenes 411/2017, de 7 de noviembre, y 335/2016, de 10 de octubre), la naturaleza extraordinaria del recurso de revisión y la limitación rigurosa de sus supuestos imponen la interpretación restrictiva de estos últimos ya que se trata de destruir la firmeza de un acto administrativo, sin que puedan examinarse otras cuestiones que debieron invocarse en la vía administrativa ordinaria o jurisdiccional contra el acto que puso fin a la vía administrativa».

Asimismo, en cuanto a la concreta causa planteada en el presente supuesto, esto es, al error de hecho regulado en el art. 125.1.a) LPACAP, en nuestro Dictamen 131/2023, de 30 de marzo, hemos señalado:

«El carácter "extraordinario" del recurso de revisión en la propia Ley que lo regula "conlleva una motivación tasada y, por consiguiente, limitada rigurosamente al ámbito de los motivos concretos determinantes de su incoación que, además, han de ser restrictivamente interpretados (...), sin que al socaire de aquel recurso quepan otros pronunciamientos propios de los recursos ordinarios (Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 7ª, de 11 de octubre de 2004 con cita, entre otras, de las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1970, 6 de junio de 1977, 11 de diciembre de 1987, 16 de junio de 1988 y 1 de diciembre de 1992); y en todo caso "con

sujeción a los presupuestos exigidos" legalmente (SAN, Sala de lo Contencioso, Sección 3ª, de 13 de julio de 2004).

Se parte de la premisa de que se está ante un "error de hecho", pero para que sea admitido ese error el mismo debe resultar de los "propios documentos incorporados al expediente" (art. 118 1.1ª LRJAP-PAC) –actual art. 125.1.a) LPACAP-, de modo que si no fuera así el origen externo de la documentación aportada no permitiría -por la primera de las causas de revisión- instar la revisión extraordinaria del acto firme de que se trata.

Por lo que al error en sí mismo atañe, la Jurisprudencia (Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 7ª, de 11 de octubre de 2004) ha decantado sus requisitos de concurrencia: Que sea de hecho (es decir, que verse sobre una "realidad independiente de toda opinión, criterio particular o calificación [estando excluido] todo aquello que se refiera a cuestiones jurídicas, apreciación de la trascendencia o alcance de los hechos indubitados, valoración legal de las pruebas, interpretación de disposiciones legales"); que sea manifiesto (en cuanto "evidente e indiscutible"); y que resulte de los documentos aportados en el expediente, el cual se integra también por los archivos de la Administración (DCE 795/1991). Lo que no cabe es, en este punto, aportar documentos extraños obrantes ciertamente en los archivos administrativos, pero concernientes a expediente distinto.

En suma, el error tiene que referirse "a los presupuestos fácticos determinantes de la decisión administrativa" (STS de 16 de enero de 1995), excluyéndose el error de Derecho, sea cual fuere la acepción, intensidad o alcance del error jurídico. No constituye error de hecho la discrepancia respecto de criterios interpretativos (STS de 9 de diciembre de 1967); o un error en la aplicación de normas jurídicas (SSTS de 29 de mayo y 25 de junio de 1974). Las "cuestiones jurídicas", en definitiva, no constituyen error de hecho".

Esta naturaleza extraordinaria y la limitación rigurosa de sus supuestos imponen la interpretación restrictiva de estos últimos, ya que se trata de destruir la firmeza de un acto administrativo (SSTS de 17 de julio de 1981, 9 de octubre de 1984, 6 de julio y 26 de septiembre de 1988 y 16 de marzo de 2004, entre otras), doctrina reiterada, además en nuestros Dictámenes 389/2014, de 31 de octubre; 31/2015, de 28 de enero; 82/2015, de 11 de marzo; y 282/2015, de 24 de julio).

"De ahí que por medio de este recurso no puedan suscitarse cuestiones propias de los recursos ordinarios, y que, cuando se funde en las dos primeras causas del art. 125.1 LPACAP (error de hecho que resulta de un documento que obra en el expediente o que aparezca, aunque sea posterior), debe tratarse de un hecho, cosa o suceso, esto es, una realidad independiente de toda opinión, criterio particular o calificación; que ese error de hecho sea manifiesto, evidente e indiscutible y que se refiera a los presupuestos fácticos determinantes de la decisión administrativa, es decir, a la fundamentación fáctica de la ratio decidendi.

Por ello, queda excluido del ámbito de este recurso todo aquello que se refiera a cuestiones jurídicas, apreciación de la trascendencia o alcance de los hechos indubitados, valoración de las pruebas, interpretación de normas o calificaciones que puedan establecerse. No es posible aplicar la técnica del error de hecho a cuestiones jurídicas, aunque los hipotéticos errores jurídicos sean manifiestos y patentes. En definitiva el recurso extraordinario de revisión incide en el plano de lo meramente fáctico sin traer a colación en ningún momento el tema del Derecho aplicable (STS de 5 de diciembre de 1977, 4 de abril de 1979, 17 de junio de 1981, 28 de septiembre de 1984, 20 de marzo de 1985, 6 de abril de 1988, 16 de julio de 1992 16 de enero de 1995, 30 de enero de 1996, 9 de junio de 1999 y 9 de octubre de 2007, entre otras».

4. La Propuesta de Resolución desestima el recurso extraordinario de revisión presentado por el interesado, en base a los siguientes fundamentos jurídicos:

«1. Tercero adquirente de buena fe: Conforme al principio de subrogación de los sucesivos adquirentes en el cumplimiento de los deberes impuestos por el ordenamiento urbanístico, la demolición de lo indebidamente construido no solo pesa sobre quien realizó la edificación ilegal, sino sobre los sucesivos titulares de la misma, sin perjuicio de la responsabilidad en que aquél hubiera podido incurrir por los daños y perjuicios causados a éstos, de conformidad con el art. 1.101 del Código Civil, y a través de la denominada "acción de regreso", los terceros de buena fe podrán exigir responsabilidades indemnizatorias, en su caso, a quien transmitió la propiedad del inmueble, pero no está legitimado paralizar una demolición amparada por ley: Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 2010 (rec 500/2008).

2. Error de hecho del Informe urbanístico: El Arquitecto Técnico Municipal con fecha 26 de junio de 2025 emite nuevo Informe en relación a las alegaciones presentadas por el interesado sobre la posible existencia de un error de hecho en el informe que sirvió de base para la adopción de la medida de orden incondicionada de restablecimiento, ratificándose en el Informe en su día emitido.

3. Principio de proporcionalidad: Es doctrina consolidada y así lo avalan varias Sentencias del Tribunal Supremo, que la no demolición es una excepción, no se puede convertir en la regla general y proceder a la conservación de lo construido ilegalmente. No estamos ante pequeños desajustes o errores derivados de la técnica constructiva de escasa repercusión urbanística, más al contrario, con su ejecución se pretendía conseguir por la vía de los hechos consumados lo que jurídicamente era inviable y cuyas consecuencias jurídicas eran previsibles, y por ende asumidas por quien de forma voluntaria se colocó en una situación de "clandestinidad", hoy asumidas por (...) Toda demolición supone una pérdida de riqueza, por lo que han de evitarse actuaciones excesivas o inútiles, pero lo que no es posible obviar es que la "no demolición" cuando es una de las medidas de restablecimiento prevista

legalmente en el art. 358 a) del LSENPC: Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1992, RJ 3274. (...) ».

5. Pues bien, el interesado alega en su recurso la existencia de error de hecho -art. 125.1.a) LPACAP- con fundamento en el error cometido en el Informe del Arquitecto técnico municipal de 9 de mayo de 2023, conforme al cual, parte de las construcciones llevadas a cabo por la anterior propietaria en la Parcela 19 (...), invaden superficies destinadas en el Plan General de Ordenación municipal a Jardines y áreas de juego. Sin embargo, considera que tal conclusión es manifiestamente errónea a la vista del propio Plan General de Ordenación de Arafo, de modo que «*dichas zonas de jardines y áreas de juego se encuentran perfectamente delimitadas entre estas y lo que son las edificaciones en suelo urbano que en absoluto las invaden*».

Tal y como hemos señalado, los requisitos para apreciar el error de hecho se resumen en:

- Han de versar sobre un hecho, cosa o suceso, esto es, sobre una realidad independiente de toda opinión, criterio particular o calificación. Estando, pues, excluido de su ámbito todo aquello que se refiera a cuestiones jurídicas, apreciación de la trascendencia o alcance de los hechos indubitados, valoración legal de las pruebas, interpretación de disposiciones legales y calificaciones que puedan establecerse.

- Ha de ser manifiesto (en cuanto evidente e indiscutible).

- Y ha de resultar de los documentos aportados en el expediente, el cual se integra también por los archivos de la Administración (según criterio mantenido en Dictamen del Consejo de Estado número 795/1991, de 4 de julio).

En consecuencia, partiendo de estas premisas, examinados los documentos obrantes en el expediente administrative, cabe deducir que en el presente caso no se ha cometido error de hecho, en contra de lo aducido por el interesado, habiendo acreditado la Administración la existencia de documentación que refuta las alegaciones vertidas por el interesado en el recurso interpuesto.

En este sentido, consta el Informes del Arquitecto técnico municipal de fecha 30 de enero de 2023, en el que ya se hace constar, con planos que acompaña, lo siguiente:

«Según la documentación gráfica del citado Plan General y más concretamente, según el plano E1 Clasificación y Categorización del Suelo, se comprueba que la ubicación de referencia está ubicada dentro de las siguientes categorías de suelo:

- Suelo Urbano Manzana Cerrada: Edificación en Cueva (EC), la mayor parte de la parcela, desde la fachada de esta (Trama azul claro del plano)

- Suelo Urbano, Zona de Espacios Libres: Jardines y áreas de juego (JD), la parte trasera de la parcela (trama verde del plano)».

Concluyendo que, «En la parte de la parcela ubicada en Zona de Espacios Libres: Jardines y Áreas de Juego, no es legalizable ninguna actuación edificatoria ni uso que no sea el de jardines, por tanto, las obras realizadas en este espacio no se ajustan a las condiciones urbanísticas aplicables y no son legalizables».

Estas mismas conclusiones son ratificadas por dicho técnico en su Informe de 24 de junio de 2025, en el que señala:

«Es más, considerando las coordenadas facilitadas, en el mismo título, que definen el perímetro de la parcela, se evidencia que según la delimitación del PGO municipal, la parcela se encuentra parcialmente calificada como Suelo Urbano Espacios Libres, Jardines y áreas de juego (JD). Y también se observa como la delimitación de la parcela ha ido aumentando a lo largo de los años, hasta la delimitación actual».

Efectivamente, tal como se puede observar en los planos obrantes en el expediente administrativo, especialmente los obrantes en el Informe del Arquitecto técnico municipal de 24 de junio de 2025, de los 197 m2 que conforman la superficie de la parcela, 62,86 m2 se encuentra en suelo calificado como Urbano Espacios Libres, Jardines y áreas de juego (JD).

Por todo lo expuesto, cabe concluir que la Propuesta de Resolución es conforme a Derecho, pues de los documentos incorporados al procedimiento no se aprecia la concurrencia de error de hecho en la resolución objeto del Recurso extraordinario de revisión, por lo que procede la desestimación del mismo.

C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución, que desestima el recurso de extraordinario de revisión, interpuesto por (...) contra el Decreto de la Alcaldía n.º 2024-0760, de 25 de marzo, por el que se tiene al Sr. (...) como interesado en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística resuelto mediante Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, quedando subrogado en el lugar y posición urbanística

de (...); y, por el que, asimismo, se le da traslado del Decreto de la Alcaldía n.º 2023-1687, de 26 de julio, de resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística incoado a (...) en calidad de promotora de las obras ejecutadas de «*Planta de cubierta y ampliación de planta alta, así como los elementos, casetas, piscina etc., ubicados estos últimos en zona verde*», en parcela n.º 19 con referencia catastral (...), dictándose Orden Incondicionada de Restablecimiento de la legalidad urbanística, se considera conforme a Derecho, de conformidad con los razonamientos expuestos en el Fundamento IV del presente Dictamen.