Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 1 2 4 / 2 0 2 6

(Sección 2.ª)

San Cristóbal de La Laguna, a 16 de abril de 2026.

Dictamen solicitado por la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Mogán en relación con la *Propuesta de Resolución del procedimiento administrativo de revisión de oficio de declaración de nulidad del Decreto n.º 4124/2025, de 2 de septiembre, mediante el que se otorga a (...) Licencia Urbanística de Segregación de la finca número (...) del Registro de la Propiedad de Mogán, sita en (...), en el Término Municipal de Mogán (EXP. 84/2026 RO)*[*].

F U N D A M E N T O S

I

1. El presente Dictamen, solicitado por la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Mogán el 5 de marzo de 2026, con registro de entrada en este Consejo Consultivo el 6 de marzo de 2026, tiene por objeto el análisis jurídico de la Propuesta de Resolución del procedimiento administrativo de revisión de oficio para la declaración de nulidad del Decreto n.º 4124/2025, de 2 de septiembre, mediante el que se otorga a (...) licencia urbanística de segregación de la finca número (...) del Registro de la Propiedad de Mogán, con referencia catastral (...) y (...) sita en (...), en el Término Municipal de Mogán.

2. La legitimación de la Sra. 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 con el art. 53 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL) y el art. 106.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP).

---

[*] **Ponente: Sra. Navarro de Paz.**

3. Procede abordar la cuestión relativa a la regulación sustantiva de las causas de nulidad, así como al derecho procedimental aplicable.

Debemos partir de la norma sectorial aplicable, esto es, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) cuyo art. 369 dispone: *«1. La revisión de licencias y demás actos administrativos habilitantes que sean contrarios a derecho se regirá por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común .*

2. Serán nulos de pleno derecho los actos autorizatorios que incurran en alguna de las causas de nulidad previstas en la legislación de procedimiento administrativo común y, además, los que habiliten la ejecución de actuaciones contrarias a la legalidad urbanística contempladas en el apartado 5 del artículo 361 de la presente ley».

Por tanto, en cuanto a la regulación sustantiva de las causa de nulidad será aplicable lo dispuesto en el citado art. 369 LSENPC, así como en el art. 47.1 LPACAP.

Respecto al Derecho procedimental, y según se ha apuntado anteriormente, resultan de aplicación las previsiones normativas que, sobre la tramitación del procedimiento administrativo de revisión de oficio, se contienen en la LPACAP (art. 106).

Una vez sentado lo anterior, debemos formular las siguientes consideraciones jurídicas respecto a la tramitación del procedimiento de revisión de oficio en el caso de la Entidades locales.

La revisión de oficio en el ámbito local, con carácter general, se regula en el art. 53 LRBRL, que permite a las Corporaciones Locales revisar sus actos y acuerdos en los términos y con el alcance que, para la Administración del Estado, se establece en la legislación del Estado reguladora del procedimiento administrativo común.

De igual manera, los arts. 4.1.g) y 218 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, indican que dichas Corporaciones, dentro de la esfera de sus competencias, tienen atribuida la potestad de revisión de oficio de sus actos, resoluciones y acuerdos, con el alcance que se establece en la legislación del Estado reguladora del procedimiento administrativo común.

La remisión a la legislación estatal nos conduce a la aplicación de los arts. 106 a 111 LPACAP. El art. 106.1 LPACAP contempla la revisión de oficio de los actos administrativos nulos, permitiendo a las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, previo dictamen favorable

del órgano consultivo autonómico, declarar de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el art. 47.1 LPACAP.

Por lo tanto, para dar curso al procedimiento de revisión de oficio de actos nulos de pleno derecho, es necesario que concurran los siguientes presupuestos:

- Que se encuentren en una de las causas previstas en el art. 47.1 LPACAP, o que, al amparo de la última letra del citado precepto, estén expresamente previstas en una ley.

- Que pongan fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo.

- Que la solicitud de revisión de oficio se inste por persona interesada o de oficio por la propia Administración.

Este artículo no contempla un procedimiento específico para la tramitación de los expedientes de declaración de nulidad, por lo que se entienden aplicables las normas recogidas en el título IV de la LPACAP (*«De las disposiciones sobre el procedimiento administrativo común»*), con la especialidad exigida por el art. 106, que establece como preceptivo el previo dictamen favorable del órgano consultivo que corresponda.

Por tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 106.1 LPACAP, es preciso que el dictamen sea favorable a la declaración pretendida, no pudiéndose acordar la nulidad del acto si el dictamen fuese desfavorable.

4. Respecto a la competencia del órgano administrativo para acordar la revisión de oficio procede efectuar las siguientes observaciones:

La LPACAP no realiza una atribución concreta, limitándose a hacer una referencia al *«órgano competente»* (art. 106.3). Por ello, tratándose de una entidad local, debemos acudir al régimen establecido en la LRBRL y en su normativa de desarrollo. En particular, a la hora de determinar qué órgano es competente, la norma reglamentaria de aplicación es la contenida en el art. 218 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre. Este precepto atribuye la competencia al órgano municipal respectivo en relación con sus propios actos, disponiendo que, sin perjuicio de las previsiones específicas recogidas en los arts. 65, 67 y 110 LRBRL, «*los órganos de las entidades locales podrán revisar sus actos,*

resoluciones y acuerdos en los términos y con el alcance que se establece en la legislación del Estado reguladora del procedimiento administrativo común».

Por su parte, el art. 31.1, letra o) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias, establece que el Alcalde es competente para revisar de oficio sus propios actos nulos; siendo esta competencia indelegable, de conformidad con lo previsto en el art. 31.2 de ese mismo texto legal.

En el supuesto analizado, el acto administrativo sometido a revisión fue dictado por el Teniente de Alcalde del Área de Gobierno de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad en virtud de la delegación de competencias efectuada a tal efecto por la Alcaldía-Presidencia otorgada por Decreto n.º 3349/2023, de 19/06/2023. Por lo que, en aplicación de lo expuesto anteriormente, la competencia, tanto para incoar el procedimiento de revisión de oficio como para declarar la nulidad del acto administrativo revisado, le corresponde al Alcalde-Presidente. Criterio jurídico que coincide con lo dispuesto en la Propuesta de Resolución y con lo actuado en el expediente administrativo.

5. En lo que se refiere al plazo máximo para resolver, el art. 106.5 LPACAP prevé que *«cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso del plazo de seis meses desde su inicio sin dictarse resolución producirá la caducidad del mismo. Si el procedimiento se hubiera iniciado a solicitud de interesado, se podrá entender la misma desestimada por silencio administrativo».*

Así pues, al tratarse, en este caso, de un expediente de nulidad iniciado a solicitud de persona interesada, el transcurso del plazo máximo para resolver determina su desestimación presunta (art. 106.5, inciso segundo de la LPACAP). Circunstancia ésta que no exime a la Administración de su obligación de resolver expresamente ex art. 21 LPACAP.

II

Los antecedentes que han dado origen al presente procedimiento de revisión de oficio son los siguientes:

1. El 13 de marzo de 2025 (...) presenta solicitud de licencia urbanística de segregación de parcelas con referencias catastrales (...) y (...). Y sitas en (...), en el Término Municipal de Mogán.

2. Con fecha de 22/08/2025 se emite informe por la técnica municipal, tras la valoración de la documentación presentada, en los siguientes términos:

« (…) 3.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

PRIMERO.- Que el suelo objeto de solicitud, se encuentra parte en suelo rústico potencialmente productivo y parte en suelo rústico de protección paisajística. (…) ver Anexo II

SEGUNDO.- El documento «Titulo de dominio sobre las fincas afectadas» consta de 33 páginas compuestas por: Escritura Subsanatoria y complementaria de otra y nota simple del registro de la propiedad. Según "Escritura subsanatoria y complementaria de otra" del 5/09/2008 la finca objeto de este informe consta de una superficie de 95.941,00 m2:

"Que tras las subsanaciones y complementaciones, la descripción de la finca queda como sigue:

1.- RÚSTICA.- TROZO DE TERRENO DE SECANO Y ARRECIFES, situado donde llaman "(…)" (…), en el término municipal de Mogán. Constituye Las parcelas (…) del Polígono 4 de Catastro Rústico.

SUPERFICIE.- Mide nueve hectáreas, cincuenta y nueve áreas y cuarenta y una centiáreas"

Según "Nota simple informativa" del Registro de la Propiedad, la titularidad de la finca se reparte de la siguiente manera:

(…), viuda, titular del usufructo de una tercera parte indivisa (…), separado judicialmente, titular de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa (…)

(…), casada, titular con CARÁCTER PRIVATIVO, de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa (…)

(…), separado judicialmente, titular de la nuda propiedad de 1/6 parte indivisa (…)

(…), casada, titular con CARÁCTER PRIVATIVO, de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa (…) .

TERCERO.- Se aporta sentencia de fecha 2 de junio de 2021 y decretos de fecha 19/11 y 02/12 de 2024 (dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales), en los que se acuerda la extinción del condominio existente entre (…) y (…), declarando la divisibilidad de la finca matriz, cuya superficie registral es de nueve hectáreas, cincuenta y nueve áreas y cuarenta y una centiáreas.

No obstante, conforme al informe topográfico incorporado al procedimiento judicial, la cabida real de la finca asciende a 97.342,21 m². En virtud de dicha medición, la finca matriz se divide en dos lotes:

- Finca 1: con una superficie resultante de 48.975,40 m², adjudicada a (…)
- *Finca 2: con una superficie resultante de 48.398,82 m², adjudicada a (…)*

CUARTO.- Que según el informe topográfico redactado por el ingeniero técnico en topografía (...) que aportan la parcela matriz consta de una superficie de 97.342,21 m2:

"La Parcela Matriz consta de una superficie de NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CON VEINTIÚN DECÍMETROS CUADRADOS (97.342,21 m2).

Que sus resultantes son dos fincas discontinuas;

"F1:

RÚSTICA: (...) Tiene una superficie total de CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (48.975,40 m²) separada en un trozo al Oeste "F1a" de 5.002,47 m2 y otro trozo al Este "F1b" de 43.972,93 m2. Linderos: Norte, (...) y propiedades de (...), de (...) y de (...), (...), (...) y (...); Sur, parcela segregada "F2"; Este, (...) y en parte propiedad de (...); Oeste, (...) y en parte camino.

F2

RÚSTICA: (...) Tiene una superficie total de CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (48.398,82 m2); separada en un trozo al Oeste "F2a" de 5.320,07 m2 y otro trozo al Este "F2b" de 43.078,75 m2.

Linderos: Norte, parcela segregada "F1" y en parte propiedad de (...); Sur, camino y propiedad de (...), (...), (...) y (...); Este, (...) y en parte camino; Oeste, (...) y en parte camino."

QUINTO.- Que existen los siguientes desfases:

• Sobre la finca matriz, existe un desfase del 1,439% aproximadamente entre el título de dominio (95.941,00 m²) y el informe técnico que se aporta (97.342,21 m²) y que se encuentra dentro de los estipulado en el Artículo 9 de la Ley Hipotecaria:

"Artículo 9:

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes".

SEXTO.- Que el DECRETO 80/1994, de 13 de mayo, por el que se rectifica el Decreto 58/1994, de 22 de abril, establece la unidad mínima de cultivo en una hectárea y según nos establece el Artículo 275: Parcelación de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

"3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades

mínimas de cultivo, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria y en la letra b) de este apartado.

(...) "

	CATEGORIZACIÓN	SUPERFICIE	SI/NO CUMPLE
PARCELA F1	S.R Potencialmente Productivo y S.R.Protección Paisajística.	48.975,40	SI

PARCELA F2	S.R Potencialmente Productivo y S.R.Protección Paisajística.	48.398,82	SI

SÉPTIMO.- Comprobamos la finca matriz y las fincas resultantes que se plantean mediante las coordenadas UTM en el informe topográfico aportado y comprobamos:

	Escrito en topográfico	Según coordenadas	
Finca matriz (este)		87.051,62 m²	
Finca matriz (oeste)		10.322,5 m²	
TOTAL	97.342,21 m2	97.374,12 m²	Desfase del 0,033%
Parcela F1 (oeste):		5.002,54 m²	
Parcela F1 (este):		43.971,04 m²	
TOTAL	48.975,40 m²	48.973,58 m²	Desfase del 0,004%
Parcela F2 (oeste):		5.319,96 m²	
Parcela F2 (este):		43.080,58 m²	
TOTAL	48.398,82 m2	48.400,54 m²	Desfase del 0,004%

Ver Anexo I.

4.- CONCLUSIÓN

ÚNICA.- Examinada la documentación presentada, los antecedes y normativas existentes en estas oficinas y teniendo en cuenta la normativa de aplicación se concluye que, en relación a la licencia de segregación solicitada por (...) en la parcela de dos parcelas catastrales en (...). Mogán, se informa técnicamente FAVORABLE, a la solicitud de segregación.

(...) ».

3. El 29 de agosto de 2025 se emite informe jurídico favorable al otorgamiento de la licencia solicitada.

4. Mediante Decreto n.º 4124/2025, de 02/09/2025, se acuerda lo siguiente:

«PRIMERO.- Otorgar a (...) la solicitada Licencia Urbanística de Segregación de la finca número (...) del Registro de la Propiedad de Mogán, con referencia catastral (...) y (...). Y sita en (...), en este Término Municipal de Mogán, plasmada en el informe suscrito por (...), en su condición de ingeniero técnico en topografía con n.º de colegiado (...), de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico con C.S.V. c006754aa916161360507e92dd080937T. La superficie de las parcelas resultantes de la segregación de la Finca Matriz, será la siguiente:

- Resultante 1 (suelo rústico potencialmente productivo y suelo rústico de protección paisajística): Parcela de superficie 48.975,40 m².

- Resultante 2 (suelo rústico potencialmente productivo y suelo rústico de protección paisajística): Parcela de superficie 48.398,82 m².

SEGUNDO.- Una vez otorgada la licencia, deberán hacerse las siguientes advertencias legales :

a) La licencia se concede salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de tercero.

b) Plazo de vigencia: mientras subsistan las circunstancias que motivaron su otorgamiento.

TERCERO.- Notificar a la interesada la resolución que, en su caso, se adopte con indicación de los recursos que procedan».

Se notifica la resolución administrativa a (...) el 03/09/2025.

III

En lo que a la tramitación del procedimiento de revisión de oficio se refiere, constan los siguientes trámites:

1. El 15/01/2026, (...) solicita la incoación del procedimiento revisión de oficio del Decreto n.º 4124/2025, de 02/09/2025, por el que se otorga a (...) la Licencia Urbanística de Segregación de la finca número (...) del Registro de la Propiedad de Mogán, con referencia catastral (...) y (...). Y sita en (...), en el Término Municipal de Mogán. Solicita su declaración de nulidad y la suspensión de los efectos jurídicos de las licencia otorgada, sobre la base de los siguientes motivos, que se extraen de la solicitud:

« (...) 2. Características de la finca original . Que una de las fincas objeto de la licencia, en concreto la parcela 374, cuenta con una superficie registral de 10.322,5 m2, según los

datos catastrales y documentales del expediente. Esta extensión equivale aproximadamente a 1,03 hectáreas, siendo la finca rústica en cuestión de naturaleza independiente (no integrada en unidad de explotación mayor)

3. Segregación autorizada. Que la licencia urbanística otorgada prevé la segregación de la finca en dos parcelas, con superficies proyectadas de 5.002,54 m2 y 5.319,96 m2 respectivamente. Cada una de las parcelas resultantes tendría, por tanto, aproximadamente 0,5 hectáreas de extensión, lo que supone menos de la mitad de una hectárea por parcela.

Que tanto en la licencia de segregación otorgada por este ayuntamiento como en el informe técnico adjunto se trata por error al denominar bajo el mismo nombre "Parcela 1", a ambas parcelas cuando en realidad se trata de dos fincas independientes (parcelas (...) según catastro) que queda debidamente acreditado por la existencia de dos referencias catastrales independientes e individuales.

Que la segregación emitida por este ayuntamiento es manifiestamente incorrecta ya que una de las parcelas citadas anteriormente queda completamente aislada y sin posibilidad de conexión a la otra parte de la parcela propuesta, midiendo esta 0,5 hectáreas, no llegando a la hectárea mínima exigida para la parcelación.

4. Dimensiones por debajo de la unidad mínima de cultivo. Que las superficies resultantes antes indicadas (aprox. 0,5 ha cada parcela) son inferiores a la unidad mínima de cultivo legalmente establecida, que es de 1 hectárea en la Comunidad Autónoma de Canarias. En particular, la finca original de 10.322,5 m2 no alcanza el doble de dicha unidad mínima (2 hectáreas) necesario para permitir su división legal, y la segregación pretendida generaría dos predios cada uno por debajo del mínimo de 1 ha, si bien cierto que una parte podría anexarse a la otra parcela 375 y cumplir la medida mínima, la otra mitad de la parcela 374 queda completamente aislada y sin posibilidad de conexión a otra parcela. Estas dimensiones vulneran las restricciones legales sobre parcelación de suelo rústico, como se detallará en los Fundamentos de Derecho.

5. Inexistencia de excepciones legales aplicables. Que la finca rústica en cuestión es independiente y no colinda con otros terrenos que permitan una agrupación simultánea para alcanzar dimensiones mayores. Tampoco consta que la segregación pretendida se enmarque en alguno de los supuestos excepcionales previstos por la normativa agraria. En consecuencia, no concurre excepción legal alguna que pudiera exceptuar la prohibición general de dividir fincas rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo.

6. Interés legítimo del solicitante. Que el compareciente (...) se ha personado como nuevo interesado en el expediente con fecha posterior a la concesión de la licencia. Ostenta un interés legítimo directo en la legalidad de dicha actuación urbanística, por lo que se encuentra legitimado para instar la revisión de oficio de la mencionada licencia, al amparo de lo dispuesto en los artículos 106 y concordantes de la Ley 39/2015, de Procedimiento

Administrativo Común, toda vez que la resolución impugnada habría incurrido en nulidad de pleno derecho por las razones que se exponen seguidamente».

Considera el interesado que la licencia urbanística concedida es nula de pleno Derecho por infracción del ordenamiento jurídico, en concreto el art. 277 LSENPC y la normativa agraria autonómica, en concreto el Decreto 58/1994, de 22 de abril, modificado por el Decreto 80/1994, de 13 de mayo. Según el solicitante, la finca de 10.322,5 m² es inferior al doble de la dimensión mínima exigible (doble de 1 ha = 20.000 m^2), no habiéndose agrupado su exceso superficial con ningún colindante; por tanto, resulta indivisible por mandato legal. Por lo que considera que concurre la causa establecida en el art. 47.1 letra f) LPACAP.

2. Mediante Decreto n.º 600/2026, de 04/02/2026, se acuerda, lo siguiente:

«PRIMERO.- Incoar el Expediente de Revisión de Oficio n.º 1591/2026, a fin de dirimir si en el Decreto n.º 4124/2025, de 2 de septiembre, mediante el que se acuerda "Otorgar a (...) Licencia Urbanística de Segregación de la finca número (...) del Registro de la Propiedad de Mogán, con referencia catastral (...) y (...). Y sita en (...), en este Término Municipal de Mogán", y recaído en el Expediente n.º 4855/2025, concurre la causa de nulidad esgrimida por (...)

SEGUNDO.- Suspender la Licencia Urbanística de Segregación, otorgada mediante Decreto n.º 4124/2025, de 2 de septiembre, con certificado con C.S.V. 8006754aa91c090e0a207e933e0c08133 de conformidad con lo expuesto en la Consideración jurídica II.

TERCERO.- Notificar la resolución que se adopte a (...) y a (...) confiriéndole un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la recepción de la citada notificación, a fin de que pueda formular las alegaciones y/o aportar cuanta documentación estime oportuna. Significándose que contra la misma, no cabe recurso alguno.

CUARTO.- Requerir al Servicio competente, en atención a la materia, a que emita informe sobre la nulidad de pleno derecho del acuerdo cuya nulidad se pretende, el cumplimiento del resto de requisitos exigidos para la revisión de oficio, por la normativa de aplicación».

3. Se notifica la anterior resolución a (...) y a (...), siendo recibidas las notificaciones con fecha de 07/02/2026 y 08/02/2026, respectivamente.

4. El 18 de febrero de 2026 (...), en su condición de viudo de (...) y usufructuario universal vitalicio de la misma, presenta escrito de alegaciones en el que niega la legitimación activa de (...), mantiene la conformidad de las segregaciones operadas; la conformación de la finca matriz por dos parcelas discontinuas; y el cumplimiento de la unidad mínima de cultivo negada de contrario.

5. El 4 de marzo de 2026 se emite Informe Propuesta de Resolución, por el que se propone

«PRIMERO.- Confirmar el Decreto n.º 4124/2025, de 02/09/2025 referido a la licencia de segregación de la finca número (...) del Registro de la Propiedad de Mogán, con referencia catastral (...) y (...). Y sita en (...), en este Término Municipal de Mogán, objeto del expediente n.º 4588/2025, por ser ajustado a Derecho y no declarar su nulidad al no concurrir los presupuestos necesarios para ello, de conformidad con lo expuesto en el cuerpo del presente informe.

SEGUNDO.- Alzar la suspensión acordada, conforme al dispositivo segundo del Decreto n.º 600/2026, de 04/02/2026, dado el sentido del precedente dispositivo».

IV

1. La revisión de oficio de sus propios actos por la Administración se configura en el art. 106 LPACAP como un potestad de autotutela, carácter que no se altera por el hecho de que su ejercicio pueda iniciarse de oficio o a solicitud del interesado, de manera que no constituye una vía alternativa al régimen general y ordinario de recursos para la impugnación del acto administrativo por el interesado.

Se configura como una técnica excepcional, de manera que la posibilidad de que la Administración pública deje sin efecto su propia actuación administrativa, tiene que estar especialmente justificada, pues supone permitir que actos que han devenido firmes desaparezcan del tráfico jurídico. Por tanto, se trata se conjugar dos principios básicos de nuestro ordenamiento jurídico: el principio de seguridad jurídica y el principio de legalidad.

La potestad administrativa de revisión de oficio está sujeta a importantes limitaciones, como la aplicación únicamente respecto de actos administrativos definitivos que no hayan sido objeto de impugnación en plazo, que los vicios apreciados sean algunos de los que determinan la nulidad de pleno derecho según la propia Ley (art. 47.1 LPACAP) y, con carácter general, que por la 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 (art. 110 LPACAP).

En todo caso la revisión de oficio supone el examen por la Administración de la legalidad de sus propios actos y en razón de los vicios e infracciones legales que le son imputables a los mismos, es decir, que por formar parte de su contenido, formal

o sustantivo, le son atribuibles y susceptibles de valoración y corrección por la propia Administración autora del acto en el ejercicio de potestad de revisión.

Por ello, las infracciones constitutivas de nulidad de pleno derecho, que se denuncian como justificación del ejercicio de la facultad de revisión de oficio, han de ir referidas al contenido de la decisión administrativa plasmada en el acto objeto de revisión, por cuanto lo que se denuncia es la nulidad de pleno derecho de la decisión o declaración administrativa y lo que se pide es la declaración de nulidad por la propia Administración autora del acto.

Conforme al art. 369 LSENPC:

«1. La revisión de licencias y demás actos administrativos habilitantes que sean contrarios a derecho se regirá por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. Serán nulos de pleno derecho los actos autorizatorios que incurran en alguna de las causas de nulidad previstas en la legislación de procedimiento administrativo común y, además, los que habiliten la ejecución de actuaciones contrarias a la legalidad urbanística contempladas en el apartado 5 del artículo 361 de la presente ley».

Por su parte, la revisión de oficio se regula en los arts. 106 a 111 LPACAP, disponiendo el art. 106 lo siguiente:

«1. Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1.

2. Asimismo, en cualquier momento, las Administraciones Públicas de oficio, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma si lo hubiere, podrán declarar la nulidad de las disposiciones administrativas en los supuestos previstos en el artículo 47.2.

3. El órgano competente para la revisión de oficio podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, cuando las mismas no se basen en alguna de las causas de nulidad del artículo 47.1 o carezcan manifiestamente de fundamento, así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuanto al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales (…) ».

2. En la solicitud del interesado se identifica como causa de nulidad pleno derecho sobre la que sustenta la petición de revisión de oficio, la prevista en el

apartado f) del art. 47.1 LPACAP, según el cual son nulos de pleno derecho los actos de las Administraciones Públicas presuntos o expresos contrarios al Ordenamiento Jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

Procede, por ello, analizar si el Decreto n.º 4124/2025, de 02/09/2025, por el que se otorga a (...) la Licencia Urbanística de Segregación de la finca número (...) del Registro de la Propiedad de Mogán, con referencia catastral (...) y (...). Y sita en (...), adolece de dicha causa de nulidad.

Debemos partir de la base de que el art. 47.1.f) LPACAP impide que se califique de nulo a cualquier acto administrativo que contradiga el ordenamiento jurídico, sino sólo a aquel que atribuya un derecho a una persona que carece manifiestamente y con palmaria evidencia de todo presupuesto para el reconocimiento de ese derecho. Esta interpretación es concorde con el resto de los supuestos de nulidad del citado artículo, que sólo contemplan los actos que adolecen de los más graves vicios formales o sustanciales (los que lesionen Derechos Fundamentales, los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio, los de contenido imposible, los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta, los dictados prescindiendo de todo el procedimiento legal o con violación de las reglas esenciales para la formación de la voluntad de órganos colegiados). En los demás casos la calificación que corresponde al acto administrativo contrario a la ley es la de acto anulable (art. 48 LPACAP).

El texto del art. 47.1.f) LPACAP nos lleva pues a distinguir entre *«requisitos esenciales»* y «*requisitos necesarios*». Si dentro de los primeros se incluyera cualquier condición necesaria para la validez del acto declarativo de derechos, entonces entraría en la categoría de nulidad radical todo supuesto de ilegalidad de un acto declarativo de derechos, en la medida en que dicha ilegalidad se funda siempre en la ausencia de una de las condiciones o requisitos establecidos por el Ordenamiento jurídico.

En definitiva, el art. 47.1.f) LPACAP debe ser interpretado restrictivamente, porque la equiparación de requisito esencial a cualquier requisito necesario aniquila la distinción legal de causas de nulidad y de anulabilidad y el sistema legal de recursos con interposición sometida a plazo. Por todas estas razones debe reservarse la expresión «requisitos esenciales» para aquellos vicios jurídicos en que el acto carece, no de cualquier requisito legal, sino de aquellos que le son realmente

inherentes y le otorgan su configuración propia, con lo que su ausencia afecta a la finalidad perseguida por la norma infringida. De modo que el acto en cuestión tiene efectos radicalmente contrarios a los queridos por dicha norma (Doctrina reiterada en los DDCC 354/2017, 407/2022, 489/2022, 55/2023 y 356/2023).

3. Según el informe técnico municipal que obra en el expediente las parcelas objeto de segregación constituyen una Parcela Matriz que consta de una superficie de 97.342,21 m² y sus resultantes son dos fincas discontinuas:

F1: RÚSTICA: (...) Tiene una superficie total de 48.975,40 m².

F2: RÚSTICA: (...) Tiene una superficie total 48.398,82 m2

Respecto a la escritura de aceptación y manifestación de herencia y, en particular, en lo relativo a la finca registral n.º (...) del Registro de Mogán (finca matriz objeto de segregación) aportada y obrante en el expediente se desprende lo siguiente:

« (...) 5.- Que tras la subsanaciones y complementaciones, la descripción de la finca queda como sigue:

" (...) 1.- RUSTICA.- TROZO DE TERRENO DE SECANO Y ARRIFES, situado donde llaman "(...)" (...), en el término municipal de Mogán. Constituye las parcelas números (...) del Polígono 4 de Catastro Rústico .

SUPERFICIE.- Mide nueve hectáreas, cincuenta y nueve áreas y cuarenta y una centiáreas (...) 5.- REFERENCIA CATASTRAL: Números (...) y (...). Y, respectivamente, y que corresponden ambas a la finca descrita, según dos certificaciones a las que aludirá a continuación. (...) ».

Por otra parte, según Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 5, de San Bartolomé de Tirajana n.º 187/2021, de 2 de junio, recaída en el Procedimiento Ordinario n.º 86/2019, se declaró la extinción de la situación de condominio existente entre (...) (solicitante de la licencia de segregación) y (...) (hermano de la misma), respecto a la finca matriz (n.º (...) del Registro de la Propiedad de Mogán) y se declaró el carácter divisible de la misma, conforme al informe pericial judicial de 16/10/2020, quedando ésta dividida en dos lotes (finca 1 y finca 2).

Mediante Decreto de 02/12/2024, se corrigió el error existente respecto a la superficie de la denominada como finca n.º 2, ascendiendo la misma 48.398,82 m², mientras que la finca n.º 1 presenta una superficie de 48.975,40 m².

De modo que, la segregación autorizada, por el Ayuntamiento coincide con la prevista judicialmente.

4. Por tanto, la alegación del solicitante de que la segregación autorizada deriva en dos fincas (resultantes) con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo legalmente exigible, no es correcta, en tanto en cuanto, las mismas exceden la unidad mínima de cultivo (finca resultante n.º 1: 48.975,40 m².; finca resultante n.º 2: 48.398,82 m²).

Según dispone el art. 275.3 LSENPC *«La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria y en la letra b) de este apartado».*

El Decreto 80/1994, de 13 de mayo, por el que se rectifica el Decreto 58/1994, de 22 de abril, establece la unidad mínima de cultivo en una hectárea.

El solicitante parte de la base equivocada de que la segregación autorizada origina una parcela de 0,5 y por tanto, inferior a 1 hectárea. No siendo así, la licencia otorgada no infringe la normativa sectorial aplicable, por lo que no concurre la causa de nulidad invocada.

Por todo ello, este Consejo Consultivo considera que no concurre la causa de nulidad de pleno Derecho prevista en el art. 47.1 f) LPACAP, por lo que no procede la revisión de oficio pretendida por el interesado, siendo la Propuesta de Resolución conforme a Derecho.

C O N C L U S I Ó N

Se dictamina conforme a Derecho la Propuesta de Resolución analizada, en atención a los razonamientos jurídicos expuestos en el Fundamento IV del presente Dictamen.