Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 2 3 7 / 2 0 2 6

(Sección 2.ª)

San Cristóbal de La Laguna, a 18 de junio de 2026.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna en relación con la *Propuesta de Resolución del procedimiento administrativo de revisión de oficio de la licencia de obra menor concedida a (...) para la ejecución de obras consistentes en reparación, enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero en inmueble sito en calle (...), La Laguna (EXP. 100/2026 RO)*[*].

F U N D A M E N T O S

I

1. El presente Dictamen, solicitado por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna el 12 de marzo de 2026, con registro de entrada en este Consejo Consultivo el 13 de marzo de 2026, tiene por objeto el análisis jurídico de la Propuesta de Resolución del procedimiento administrativo de revisión de oficio de la licencia de obra menor concedida a (...), mediante Resolución del Consejero Director de esta Gerencia n.º 5764 de fecha 10 de noviembre de 2020 para la ejecución de obras consistentes en reparación enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero en un inmueble sito en C/ (...), La Laguna.

2. La legitimación del Sr. Alcalde 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 adelante, LCCC), 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 causas 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».*

En el supuesto analizado, el acto administrativo sometido a revisión fue dictado por el Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Conforme con lo dispuesto del art. 4.1 de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de la Laguna (BOC n.º 202 de fecha 15 de diciembre de 2005) corresponde a este Organismo Autónomo Local adscrito a la hoy Concejalía de Ordenación del Territorio, Vivienda y Patrimonio Cultural, la competencia entre otras, de las facultades de revisión, anulación y revocación de sus actos administrativos.

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 Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Criterio jurídico que coincide con lo dispuesto en la Propuesta de Resolución y con lo actuado en el expediente administrativo.

5. En cuanto a la causa de nulidad de pleno Derecho en que incurre el acto administrativo cuya nulidad se pretende, en la Propuesta de Resolución se declara la nulidad de la licencia de obra menor concedida a (...) mediante Resolución del Consejero Director de esta Gerencia n.º 5764 de fecha 10 de noviembre de 2020, por concurrir la causa de nulidad prevista en el apartado segundo del art. 369 LSENPC en concordancia con el literal g) del art. 47.1 LPACAP.

6. 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».

Habiéndose iniciado de oficio por Resolución de 26 de diciembre de 2025 del Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el transcurso del plazo de seis meses desde su inicio sin dictarse resolución producirá su caducidad, plazo que finaliza el próximo 26 de junio de 2026.

II

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

1. El 11 de septiembre de 2020 (...) solicita licencia de obra menor para terminación de fachada consistente en enfoscado y pintado exterior, y reparación de cerramiento de jardín delantero.

2. El 16 de octubre de 2020 se requiere a la interesada a fin de que subsane su solicitud mediante la aportación de:

a) Descripción y justificación de las obras que pretenden ejecutarse.

b) Croquis acotado del estado actual y del estado modificado con las dimensiones del muro que se pretende realizar.

3. El 22 de octubre de 2020 la interesada presenta la documentación requerida, aportando, entre otros, la descripción de las obras y su justificación, con el siguiente contenido literal:

«Los trabajos a realizar en la parcela sito en Calle (...) del municipio de San Cristóbal de La Laguna, tienen por objeto la rehabilitación de la envolvente principal de la vivienda ubicada en dicha parcela, actualmente inacabada.

Dicha fachada, con frente a Calle (...), presenta en la actualidad un enfoscado basto de cemento gris sin pintar, y en proceso de deterioro, con presencia de múltiples fisuras y signos de humedad.

Dicho frente se compone de, por un lado, la fachada que conforma el propio cerramiento interior de la vivienda, con dos elementos en voladizo (balcón en primera planta y cubierta del mismo a la altura del forjado de cubierta) y, por otro, el muro de cerramiento y delimitación con la vía pública.

Las rehabilitación y reforma de ambos elementos buscan tanto la mejora de los acabados e impacto visual de la edificación en el entorno urbano en el que se ubica la vivienda, como la adecuación del cerramiento y acceso a la misma.

Para ello se llevarán a cabo las siguientes modificaciones, las cuales quedan descritas gráficamente en los planos adjuntos a este escrito:

Sustitución del muro de cerramiento actual de la parcela, en evidente estado de deterioro, por un nuevo muro de bloque de hormigón, de mayor espesor y estabilidad, ejecutado manteniendo la alineación a la vía pública, revestido con enfoscado de mortero de cemento fratasado y acabado pintado.

Colocación de 4 pilaretes que doten al referido muro de mayor estabilidad, y sirvan a su vez de apoyo y anclaje a una carpintería de aluminio en la parte superior de éste, así como a una puerta abatible de delimitación al interior de la parcela que confiera a la edificación de mayor seguridad y privacidad.

Eliminación de las jardineras interiores a la parcela para reducir el riesgo de deterioro y degradación del muro de cerramiento a causa de las humedades, y aumentar el ancho del espacio previo a la puerta de acceso al interior de la vivienda.

Ejecución de un nuevo revestimiento de enfoscado de cemento fratasado acabado pintado en la totalidad de la hoja de fachada y elementos en voladizo del frente a la calle (...)».

4. El 26 de octubre de 2020 se emite Informe técnico por el Servicio de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sentido favorable, al considerar que la edificación sobre la que se solicitan las actuaciones urbanísticas se encuentra en situación legal de consolidación y la actuación urbanística solicitada es adecuada a la legalidad urbanística pues cumple con las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación.

En concreto en el informe técnico se pone de manifiesto lo siguiente:

«El técnico municipal que suscribe, con relación a la Licencia de Obra Menor de referencia, presentada con fecha 11/9/2020 y número de registro 8319 y posterior aportación de documentación de fecha 22/10/2020 y número de registro 9921, informa lo siguiente:

Primero:

Se solicita licencia para reparación enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero.

La solicitud y documentación técnica se ajustan a los requisitos formales exigidos.

Segundo:

Según el vigente Plan General de Ordenación, la edificación sobre la que se pretenden realizar las actuaciones urbanísticas se encuentra en suelo clasificado Urbano Consolidado en Zona de Edificación Cerrada, grupo 1, EC(2)CO, con dos (2) plantas de altura máxima, con jardín delantero. Afectado por viario, Calle (...).

Se constata que en la ortofoto de 1998 existía una edificación que aparentemente podría ser la actual y que la parcela sobre la que se asienta la edificación estaba clasificada como suelo urbano urbanizable en el planeamiento en vigor en 1999. Asimismo se comprueba que con respecto al inmueble objeto del presente informe no cabe incoar procedimiento para

el restablecimiento de la legalidad urbanística por obras de ampliación o incremento de volumen que pueden detectarse desde el exterior.

En consecuencia, la edificación sobre la que se solicitan las actuaciones urbanísticas se encuentra en situación legal de consolidación.

Tercero:

La actuación urbanística solicitada es adecuada a la legalidad urbanística pues cumple con las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación.

La actuación urbanística no está sujeto a evaluación ambiental. Se estima que para la ejecución de la obra no es preciso ocupar dominio público. No obstante, si por algún motivo se necesitara, se deberá obtener la preceptiva autorización complementaria.

Cuarto:

El presupuesto de ejecución material de las obras aportado es de 2.725 euros y tienen la consideración de obra menor.

En conclusión, el sentido del presente informe técnico es favorable».

5. Por Resolución n.º 5764/2020 de 10 de noviembre de 2020 del Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo se acuerda:

«Conceder a (...) salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, la licencia solicitada para ejecutar las obras menores consistentes en reparación enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero en un inmueble localizado en C/ (...) nº 67, La Laguna según la documentación técnica aportada, y con sujeción a que se de cumplimiento a las siguientes condiciones y determinaciones:

- Tendrá que mantener en buen estado de conservación la valla u otros elementos de precaución y sin acopio de materiales y escombros en la vía pública.

- Asimismo, se le conmina a observar las Normas de Seguridad e Higiene en el Trabajo, carga y descarga, limpieza y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales, sin entorpecimiento del tráfico, y demás disposiciones aplicables de policía.

- Se le apercibe que, si por algún motivo necesitase ocupar dominio público para la ejecución de las obras, se deberá obtener la preceptiva autorización.

Segundo. - La presente licencia se otorga bajo la condición legal de la observancia de los plazos de seis meses para iniciar las obras y dos años para terminarlas, a contar desde la notificación de la presente Resolución, significándole que deberá dar cuenta ante esta Administración del comienzo y finalización de las mismas para su inspección.

Tercero. - El promotor deberá colocar en la obra, en lugar visible desde la vía pública, el cartel que se le facilitará con la notificación de la concesión de la licencia, que indique el

número y la fecha de la licencia urbanística, número de expediente, la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora, en su caso,

Cuarto. - Notificar a los interesados y dar traslado al Servicio de Gestión Financiera, Presupuestaria y Tesorería al objeto de que, si procede, se efectúen las liquidaciones que correspondan».

6. El 29 de junio de 2021 la interesada comunica a la Gerencia Municipal de Urbanismo, la terminación de las obras correspondientes a la licencia de obra menor concedida. Se aportan fotografías del estado de la vivienda tras la ejecución de las obras.

7. Mediante Resolución del Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo n.º 1052 de fecha 16 de febrero de 2023, recaída en el expediente 2020004523 de Declaración de Fuera de Ordenación, se dispuso lo siguiente:

«Primero.- Declarar que la obra nueva de edificación inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 a favor de (...) y (...), sita en (...), San Cristóbal de La Laguna, con una superficie construida del inmueble de 315,61 m² y un frente a vía pública de 10 ml, se encuentra incluida en el supuesto establecido en el art. 361.5 b.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y artículo 28 la Ley 7/1990, de 14 de mayo de Disciplina Urbanística y Territorial, pues el inmueble se encuentra afectando a vial, pudiendo la administración incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística tal y como se informa en el punto I de los fundamentos jurídicos del presente.

Segundo.- Dar traslado al Servicio de Planeamiento y Planificación de las alegaciones presentadas por los interesados en lo referente a los aspectos relacionados con el planeamiento, a los efectos oportunos.

Tercero.- Dar traslado al Servicio de Licencias para, si procede, se inicie los trámites para la revisión de oficio del procedimiento de licencia de obra menor nº 2020005478.

Cuarto.- Notificar a (...) y (...), a (...) como actual titular registral y al Registro de la Propiedad nº 3 a los efectos de lo previsto en el artículo 28.4 c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana».

8. Por Resolución de 24 de enero de 2024 del Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se dispone:

«Primero.- Iniciar expediente administrativo de revisión de oficio, previsto en el artículo 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de la licencia tramitada bajo el número de expediente

2020005478 de licencia de obra menor, concedida a (...), mediante Resolución del Consejero Director de esta Gerencia nº 5764 de fecha 10 de noviembre de 2020, por la que se concedió a (...) salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, la licencia solicitada para ejecutar las obras menores consistentes en reparación enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero en un inmueble localizado en C/ (...) nº 67, La Laguna, ya que la citada licencia se concedió sobre un inmueble afectando por vial, pudiendo la administración incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Segundo.- Conceder trámite de audiencia a (...), para que presente las alegaciones y/o documentos que estimen oportunas, y todo aquello que a su derecho conviniere, si así se estima procedente, por plazo de quince (15) días hábiles.

(...) »

9. Tras la correspondiente tramitación del procedimiento de revisión de oficio, el 29 de agosto de 2024 se formula Informe Propuesta de Resolución por la que se propone:

«Primero.- Desestimar las alegaciones formuladas por (...), según los fundamentos jurídicos expuestos en el presente acto.

Segundo.- Declarar de oficio la nulidad de la licencia concedida a (...), mediante Resolución del Consejero Director de esta Gerencia nº 5764 de fecha 10 de noviembre de 2020, recaída en el expediente 2020005478 de licencia de obra menor, por la que se dispuso "Conceder a (...) salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, la licencia solicitada para ejecutar las obras menores consistentes en reparación enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero en un inmueble localizado en C/ (...) nº 67, La Laguna.", ya que por Resolución del Consejero Director nº 1052 de fecha 16 de febrero de 2023, recaída en el expediente 2020004523 de Declaración de Fuera de Ordenación en relación con la edificación sita en (...), San Cristóbal de La Laguna, se dispuso Declarar que la obra nueva de edificación inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 a favor de (...) y (...), sita en (...), San Cristóbal de La Laguna, con una superficie construida del inmueble de 315,61 m² y un frente a vía pública de 10ml, se encuentra incluida en el supuesto establecido en el art. 361.5 b.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y artículo 28 la Ley 7/1990, de 14 de mayo de Disciplina Urbanística y Territorial, pues el inmueble se encuentra afectando a vial, pudiendo la administración incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística».

10. Mediante oficio con registro de entrada en este Organismo consultivo el día 17 de febrero de 2025, se solicita la evacuación del dictamen del Consejo Consultivo de Canarias [art. 106.1 LPACAP en relación con los arts. 11.1.D.b) y 12.3 LCCC].

Este Consejo Consultivo emite Dictamen 126/2025 de 27 de marzo de 2025, en el que se concluye que no procede entrar en el fondo del asunto, por cuanto el procedimiento ha caducado al haber transcurrido el plazo previsto en el art. 106.5 LPACAP.

III

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

1. Con fecha 8 de agosto de 2025 se dicta resolución n.º 2025-4508, recaída en el expediente n.º 2023008096, en cuyos apartados de la parte dispositiva indica literalmente lo siguiente:

«Primero.-Declarar que en el presente procedimiento no procede revisar de oficio la licencia tramitada bajo el número de expediente 2020005478 de licencia de obra menor, concedida a (...), mediante Resolución del Consejero Director de esta Gerencia nº 5764 de fecha 10 de noviembre de 2020, para ejecutar las obras menores consistentes en reparación enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero en un inmueble localizado en C/ (...) nº 67, La Laguna,, al emitirse por el Consejo Consultivo de Canarias Dictamen en el que se concluye que no procede entrar en el fondo del asunto, por cuanto el procedimiento ha caducado al haber transcurrido el plazo previsto en el art. 106.5 LPACAP.

Segundo.- Ordenar la incoación de nuevo procedimiento de expediente administrativo de revisión, previsto en el artículo 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento de oficio Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de la licencia tramitada bajo el número de expediente 2020005478 de licencia de obra menor concedida a (...) mediante fecha 10 de noviembre de 2020, por la que se concedió a (...) salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, la licencia solicitada para ejecutar las obras menores consistentes en reparación enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero en un inmueble localizado en C/ (...) nº 67, La Laguna, ya que la citada licencia se concedió sobre un inmueble afectando por vial, pudiendo la administración incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Tercero. - Notificar a la interesada y al Consejo Consultivo de Canarias.

Cuarto. - Dar traslado al Servicio de Disciplina de esta Gerencia con relación al expediente 2020004523 de Declaración de Fuera de Ordenación».

2. Mediante Resolución de fecha 26 de diciembre de 2025 se acuerda:

«PRIMERO: Incoar procedimiento de revisión de oficio del acto administrativo identificado como «resolución nº 5764 de fecha 10 de noviembre de 2020» dictado por el

Consejero Director de esta Gerencia por el que se concede licencia de obra menor a (...) para ejecutar obras consistentes en reparación enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero en el inmueble sito en C/ (...) nº 67, La Laguna, referencia catastral 3206306CS7530N0001TS al estar en curso en la causa de nulidad prevista en el artículo 369.2 de la Ley 4/2017 en concordancia con el literal g) del artículo 47.1 de la Ley 39/20215, ya que la citada licencia se concedió sobre un inmueble que conforme con los informes técnicos municipales trascritos en los fundamentos de derecho de esta resolución se encuentra ocupando un espacio calificado como vial conforme al planeamiento urbanístico vigente, lo que motiva el ejercicio de las facultad de revisión de oficio del acto administrativo dictado.

SEGUNDO: Conceder trámite de audiencia a (...), por un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de esta resolución, para que presente las alegaciones y/o documentos que estime oportunos».

Dicha resolución se notifica a la interesada el 26 de diciembre de 2025

3. El 2 de enero de 2026 la interesada solicita ampliación del plazo otorgado para la formulación de alegaciones por la mitad del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 32 LPACAP. No se contesta a la solicitud de ampliación del plazo.

4. El día 20 de enero de 2026 la interesada presenta escrito de alegaciones en el que, en síntesis, manifiesta:

- Que la edificación se encuentra en situación legal de consolidación reconocida por el propio Ayuntamiento, por lo que resulta aplicable la Instrucción de 3 de octubre de 2024 que establece criterios únicos para la aplicación de la legislación urbanística en parcelas donde coexisten edificaciones legales y situaciones de fuera de ordenación o de consolidación. Alega que al amparo de la aplicación analógica del concepto de unidad predial, se establece que el régimen de fuera de ordenación derivado de obras disconformes con el planeamiento no se transmite al resto de construcciones ubicadas en la misma parcela siempre que posean independencia estructural y funcional. Señala que las obras amparadas por la licencia cuya nulidad se pretende consisten en el mantenimiento estético de la fachada y el cerramiento del jardín delantero, elementos que presentan total autonomía respecto a la zona trasera del inmueble donde se ubicaría la afección por el vial.

- Que la supuesta afección a vial constituye un error material del planeamiento derivado de una interpretación incorrecta de la realidad física del terreno. Aporta informe pericial a efectos de acreditar que se ha incurrido en un error de hecho al emplear la información catastral incorrecta. Señala que la edificación ha

permanecido inalterada en su volumetría desde, al menos, febrero de 1994, encontrándose perfectamente alineada con un vial existente que cuenta con asfaltado y alumbrado público.

- Que procede aplicar los límites a la revisión de oficio por razones de equidad, pues considera que el Ayuntamiento ha mantenido una inactividad durante más de 50 años, pues el suelo no ha sido inventariado como bien de dominio público municipal, ni ha sido objeto de ejecución de obra pública lo que evidencia falta total de intención de desarrollar el vial previsto.

- Que no concurre un vicio de nulidad indubitado y grave que permita revisar de oficio el acto, y que su ejercicio vulnera la doctrina de los actos propios y confianza legítima.

5. El 22 de enero de 2026 se emite informe del Servicio de Inspección urbanística, en el que se hace constar lo siguiente:

«Que siendo las 09:50 horas del día 16 de enero de 2026, se persona en CALLE (...) Nº 67, del término Municipal de La Laguna, con el objeto de comprobar si se ha dado ejecutado las obras descritas en el Acto de Trámite de fecha de firma 26/12/2025 (...)

En el momento de la visita se observa que ambas fachadas del inmueble (Calle (...) y Calle (...)) se encuentran aparentemente enfoscadas y pintadas, así como la reparación del cerramiento del jardín que da a la Calle (...) ha sido aparentemente ejecutada.

OBSERVACIONES:

Se observa desde el exterior que tanto la fachada del inmueble que da a la Calle (...), como la fachada del volumen que da a Calle (...) se encuentran aparentemente enfoscadas y pintadas, así como el cerramiento del jardín que da a la Calle Matanza, tal y como se puede apreciar en el informe fotográfico. Así mismo, se puede apreciar que dicho estado del inmueble coincide con el reflejado en el Informe del Servicio de Planeamiento de fecha de firma 08/05/2024 obrante en este expediente».

6. El 25 de febrero de 2026 se dicta Informe Propuesta de Resolución, en virtud del cual se eleva al Consejero Director la siguiente propuesta:

«Primero: Desestimar íntegramente las alegaciones presentadas con fecha 20 de enero de 2026, registro de entrada nº 2026-E-RE-546 por (...), en el trámite de audiencia concedido en este procedimiento de revisión de oficio del acto administrativo identificado como "resolución nº 5764 de fecha 10 de noviembre de 2020" dictado por el Consejero Director de esta Gerencia por el que se concede a la antes identificada licencia de obra menor.

Segundo: Declarar de oficio la nulidad de la licencia concedida a (...) mediante Resolución del Consejero Director de esta Gerencia nº 5764 de fecha 10 de noviembre de 2020, recaída en el expediente 2020005478 de licencia de obra menor, por la que se dispuso:

"Conceder a (...) salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, la licencia solicitada para ejecutar las obras menores consistentes en reparación enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero en un inmueble localizado en C/ (...) nº 67, La Laguna", por estar en curso la causa de nulidad prevista en el apartado segundo del artículo 369 de la Ley 4/2017 en concordancia con el literal g) del artículo 47.1 de la ley 39/2015, ya que la citada licencia se concedió sobre un inmueble que conforme con los informes técnicos municipales trascritos en los fundamentos de derecho de esta resolución se encuentra ocupando un vial contraviniendo, por tanto, las determinaciones de la normativa urbanística, lo que motiva el ejercicio de la facultad de revisión de oficio».

7. Mediante oficio con registro de entrada en este Consejo consultivo el día 13 de marzo de 2026, se solicita la evacuación del dictamen del Consejo Consultivo de Canarias [art. 106.1 LPACAP en relación con los arts. 11.1.D.b) y 12.3 LCCC].

8. El 5 de mayo de 2026 este Consejo Consultivo, al amparo de lo dispuesto en el art. 53 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Canarias (Decreto 181/2005, de 26 de julio), formuló requerimiento a la Administración actuante a fin de que remitiera documentación complementaria, toda vez que el expediente remitido estaba incompleto, con suspensión del plazo para la emisión del Dictamen.

9. El día 1 de junio de 2026 tiene entrada en este Consejo Consultivo la documentación requerida.

IV

1. El objeto del presente Dictamen viene constituido por la Propuesta de Resolución del procedimiento de revisión de oficio para la declaración de nulidad de pleno Derecho de la licencia concedida a (...) mediante Resolución del Consejero Director de la Gerencia de Urbanismo n.º 5764 de fecha 10 de noviembre de 2020, para ejecutar las obras menores consistentes en reparación enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero en un inmueble localizado en C/ (...), La Laguna.

Según la Propuesta de Resolución la causa de nulidad que concurre en el citado acto es la prevista en el apartado segundo del art. 369 LSENPC en concordancia con la letra g) del art. 47.1 LPACAP, ya que la citada licencia se concedió sobre un

inmueble que, conforme con los informes técnicos municipales recabados, se encuentra ocupando un vial contraviniendo, por tanto, las determinaciones de la normativa urbanística.

La revisión de oficio de las licencias urbanísticas se encuentra regulada en el art. 369 LSENPC que recoge:

«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».

La remisión normativa nos lleva a la aplicación de lo dispuesto en el art. 47.1 LPACAP, respecto a las causas de nulidad, así como al art. 106 del mismo texto legal respecto al procedimiento de revisión de oficio.

En cuanto a la causa de nulidad invocada por la Administración, es la prevista en el art. 47.1 letra g) «*Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley».* Señalando que el art. 369.2 LSENPC dispone que serán nulos de pleno derecho los actos autorizatorios que «*habiliten la ejecución de actuaciones contrarias a la legalidad urbanística contempladas en el apartado 5 del artículo 361 de la presente ley».*

El apartado quinto del art. 361 LSENPC establece:

«5. Las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones:

b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas:

4.º) Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas».

El problema radica en que las actuaciones para las cuales se otorgó la licencia (reparación, enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero) se proyectan en una edificación en la que una parte se encuentra ocupando espacio destinado a vial.

2. Debemos partir de la base fundamental, reiterada por la doctrina de este Consejo Consultivo, que dispone que la revisión de oficio implica el ejercicio de una facultad exorbitante por parte de la Administración para expulsar del ordenamiento

jurídico actos firmes en vía administrativa que adolecen de vicios especialmente graves, en cuya aplicación se ha de ser riguroso por implicar un conflicto entre dos principios generales del derecho: el principio de legalidad y el principio de seguridad jurídica. De aquí que no cualquier vicio jurídico permita acudir sin más a la revisión de oficio, sino que ésta solo es posible cuando concurra de modo acreditado e indubitado un vicio de nulidad de pleno derecho de los legalmente previstos, cuyos presupuestos no pueden entenderse de manera amplia, sino restrictiva (Dictámenes de este Consejo 302/2018, de 29 de junio y 430/2017, de 14 de noviembre, que reiteran varios pronunciamientos de este Organismo en el mismo sentido).

Por su parte, en nuestro Dictamen 46/2016, de 18 de febrero, afirmábamos que *«no toda infracción del Ordenamiento jurídico conlleva la revisión de oficio, que no está prevista para corregir errores o deficiencias de la Administración, sino para suprimir actos administrativos contaminados con vicios graves determinantes del nacimiento del derecho o facultad (…) ».*

En definitiva, *«la revisión de oficio en principio no es una técnica al servicio de la instrucción de una "causa general" respecto de determinado procedimiento, sino el instrumento que permite anular actos con vicios de orden público, que son los que la ley califica como causas de revisión, debidamente interpretadas en función de las circunstancias del caso, la conducta de los interesados y la actuación de la Administración»* (Dictamen 449/2017, de 5 de diciembre).

Como reiteradamente ha señalado este Consejo Consultivo, ha de advertirse ante todo que la aplicación de las causas de revisión de oficio de actos firmes en vía administrativa ha de ser rigurosa por implicar un conflicto entre dos principios generales del derecho: el principio de legalidad y el principio de seguridad jurídica. Por ello, debe ceñirse la revisión de oficio a las causas tasadas de nulidad de pleno derecho, en este caso previstas en el art. 47.1 LPACAP y art. 369 LSENPC, cuyos presupuestos no pueden entenderse de manera amplia, sino restrictiva.

En el mismo sentido por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha venido señalando, que la revisión de oficio supone el ejercicio de una facultad exorbitante por vicios especialmente graves, en cuya aplicación se ha de ser riguroso, por implicar un conflicto entre dos principios generales del derecho: el principio de legalidad y el principio de seguridad jurídica. De aquí que no cualquier vicio jurídico permita acudir sin más a la revisión de oficio, sino que ella sólo es posible cuando concurra de modo acreditado e indubitado un vicio de nulidad de pleno derecho de

los legalmente previstos, cuyos presupuestos no pueden entenderse de manera amplia, sino restrictiva.

Pues bien, sentado lo anterior, procede analizar si en el caso concreto concurre la causa de nulidad previstas en el art. 369.2 LSENPC en relación con el art. 361.5 letra b) del mismo texto legal.

Este último precepto viene a regular los plazos para incoar el procedimiento para el restablecimiento legalidad urbanística, y en el apartado 5 se dispone que las limitaciones temporales para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística no regirán en aquellos supuestos en los que se trate de actuaciones que afecten a viales, espacios libres o zonas verdes públicas para los cuales no se establece plazo alguno.

Ahora bien, dicho precepto debe interpretarse conforme al criterio jurisprudencial establecido por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2.ª, en Sentencia 356/2024 de 31 Oct. 2024, Rec. 173/2022, que reitera la doctrina establecida en Sentencia 246/2020 de 7 Oct. 2020, Rec. 335/2018, que dispone lo siguiente (Fundamento de Derecho quinto):

« (...) La sentencia impugnada establece en relación a esta cuestión "Aunque es cierto, según se reconoce en los propios informes municipales, que las obras invaden vial público, previsto en el planeamiento vigente, no consta que dicho instrumento urbanístico haya sido desarrollado por lo que resulta de aplicación el contenido de la sentencia reseñada por la parte codemandada, de fecha 7 de octubre de 2020".

Debemos comenzar partiendo de lo dispuesto en el artículo 361 relativo a los plazos para el restablecimiento legalidad urbanística de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

a) En cualquier momento, mientras las obras o usos estén en curso de ejecución, salvo lo dispuesto en la letra d), respecto a los usos consolidados.

b) En el plazo de cuatro años desde su completa terminación, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título habilitante equivalente.

c) En el plazo de cuatro años, desde su completa terminación, en los supuestos de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a comunicación previa.

d) En el plazo de cuatro años, desde que se produzca el primer signo exterior y verificable de los usos que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente.

2. La Administración podrá proceder a la ejecución de las órdenes de restablecimiento de la legalidad urbanística adoptadas:

a) En cualquier momento, en el caso de usos en ejecución no consolidados.

b) En cualquier momento, en los casos de edificaciones, construcciones e instalaciones que no se encuentren terminadas al tiempo de dictar la orden de restablecimiento.

c) En el plazo de diez años contados desde que la orden de restablecimiento goce de ejecutividad, en los casos de construcciones, edificaciones e instalaciones terminadas antes de la adopción de dicha orden.

3. A los efectos de los dos apartados anteriores, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previstos sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.

4. Una vez transcurrido cualquiera de los plazos señalados en los apartados anteriores, las construcciones, edificaciones e instalaciones ilegales afectadas quedarán en la situación de fuera de ordenación, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones:

a) Las de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.

b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas:

1°) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.

2°) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.

3°) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.

4°) Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.

5°) Afectando a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa en los centros turísticos.

c) Las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas5 para albergar los usos complementarios previstos en el artículo 61 de la presente ley, una vez cesada la actividad principal.

d) Las obras y usos provisionales habilitados al amparo del artículo 32 de la presente ley, una vez revocado el título habilitante.

Pues bien, el referido precepto establece en relación a los plazos para la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística vigente, a los efectos que nos interesan, un plazo de 4 años desde la completa terminación de la construcción, edificación o instalación, si bien en aquellos supuestos en los que se trate de actuaciones que afecten a viales espacios libres o zonas verdes públicas no se establece plazo alguno, por lo que en estos casos no operará en el instituto de la caducidad.

Teniendo en cuenta lo anterior, la primera cuestión a analizar es si las obras en cuestión fueron ejecutadas sobre vial público. Mantiene a parte apelante que las obras objeto de la litis han sido ejecutadas sobre un suelo que el Plan General de Ordenación Urbana de Tinajo contempla como vial, concretamente, el Camino de Regla.

Sin embargo, ya adelantamos desde este momento, esta Sala no comparte el razonamiento expuesto por la parte apelante, y ello teniendo en cuenta que, como señala la sentencia de instancia, en nuestra sentencia de 7 de octubre de 2020, recurso 325/2018, dijimos:

"En efecto, la excepción a la prescripción recogida en el artículo 180 no se refiere a la invasión de espacios previstos en el planeamiento como de titularidad pública, ya sean viales, espacios libres o zonas verdes. A lo que se refiere la excepción específicamente, es a espacios, que en el momento de cometerse la infracción o de acometerse la construcción, ya sean de titularidad pública, y esto no viene determinado por el plan, sino por la ejecución del planeamiento fruto de la cual se producen las cesiones obligatorias, las cesiones por compensación o las expropiaciones cuando haya lugar a ellas.

Así se recoge en el texto refundido entonces vigente, Artículo 98 TR 1/2000.

Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles, afectación que se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad.

En ninguno de los informes periciales en los que se apoya el ayuntamiento se nos cuenta cuál era el sistema de ejecución del PGOU que determinaba la afección del terreno, ni tampoco en que registro de la propiedad estaba inscrita dicha afección como de titularidad municipal o pública.

Por tanto no se cumplen los requisitos para entender que en el momento de cometerse la infracción los terrenos estaban afectos al dominio público, lo único que se ha probado es que dicha parte del terreno estaba planeada como vial, pero planeamiento no es equiparable a afección".

Esto es, no puede considerarse que las obras se ejecutaran sobre vial público, porque si bien es cierto que el Plan General de Ordenación de Tinajo prevé el suelo en el que se

ejecutaron las obras como suelo rústico de asentamiento rural destinado a vial, sin embargo esa previsión del planeamiento no consta que haya sido ejecutada.

Por otro lado, no pueden tomarse en consideración las alegaciones realizadas por la parte apelante en cuanto a la no aplicabilidad de la sentencia de 7 de octubre de 2020 al presente supuesto, y ello porque a pesar de tratarse de supuestos fácticos que presentan aspectos diferentes, ello no impide que las conclusiones alcanzadas por la sentencia puedan ser de aplicación al supuesto de autos».

Por tanto, de acuerdo con dicha doctrina, la excepción de prescripción prevista en art. 361.5 letra b), apartado 4.º, que se refiere a actuaciones de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas, exige que la previsión del planeamiento haya sido ejecutada, no bastando que el terreno esté planeado como vial, porque planeamiento no es equiparable a afección. Por tanto, el término afección a viales implica que se haya llevado a cabo la ejecución del planeamiento.

Pues bien, en este caso, constan varios informes técnicos en los que se indica lo siguiente:

- Informe técnico de fecha 18 de diciembre de 2020:

«Visto el expediente Nº2020004523 en relación a la declaración de obra nueva de la edificación situada en (...), donde se comunicó oficio para la emisión de informe relacionado con lo establecido en el artículo 28 apartado 4c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, se informa:

1. Según el vigente Plan General de Ordenación (Adaptación Básica al TRLOCENC) el inmueble se encuentra en suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado parte destinado a uso Residencial en zona de en Edificación Cerrada, grupo 1, EC(2)CO, con dos (2) plantas de altura máxima y parte de la edificación se encuentra ocupando espacio destinado a vial.

(...)

3. Según lo indicado en el punto anterior el inmueble se encuentra afectada por viario. Consultado el fotograma de fecha abril de 1990, incluida en la fototeca de Grafcan, se puede apreciar la existencia de la edificación de referencia, pero no con la volumetría y superficie actual, en concreto no existía en la citada fecha la parte del inmueble afectado por vial y de acuerdo a la documentación incluida en el Plan General de Ordenación del año 1965 y en el Plan Parcial y Especial de Reforma Interior de los Valles Colino y Vinagre de 1987, el inmueble se encuentra en suelo urbano y/o urbanizable (...)

3. Consultada la fototeca del visor de Grafcan año 1998, se puede apreciar la existencia del inmueble de referencia, y en la documentación gráfica incluida en en el Plan General de Ordenación del año 1965 y en el Plan Parcial y Especial de Reforma Interior de los Valles Colino y Vinagre de 1987, el inmueble se encontraba en suelo urbano y/o urbanizable.

4. La superficie construida del inmueble según certificación registral es de 315,61 m2 y un frente a vía pública de aproximadamente 10 ml. según medición realizada en la cartografía del programa Mapa.

5. El informe técnico no valora criterios de estabilidad, habitabilidad, salubridad, higiene o cualquier otro aspecto referido a la calidad de la edificación».

- Informe técnico municipal complementario de fecha 25 de mayo de 2021:

«1. Consultadas imágenes de la fototeca de Grafcan, el volumen total de inmueble se puede apreciar en imagen de fecha mayo de 1996, en imagen de fecha noviembre de 1991 no se puede apreciar la totalidad del inmueble y en fotogramas de los años 1992 y 1994, por la resolución de las citadas imágenes no se puede comprobar si existía el volumen total del inmueble. Comprobado el planeamiento en vigor a fecha mayo de 1996, Plan General de Ordenación del año 1965 (Plan Parcial y Especial de Reforma Interior de los Valles Colino y Vinagre de 1987), en el citado planeamiento estaba prevista la vía que afecta a la edificación, previendo en el citado planeamiento una vía de carácter peatonal. (...) »

- Informe técnico municipal complementario de fecha 25 de marzo de 2024:

«Vista la alegación primera, la técnico que suscribe se remite a lo ya informado el expediente Nº2020004523 en relación a la declaración de obra nueva de la edificación situada en (...), donde se señalaba lo siguiente:

1. Según el vigente Plan General de Ordenación (Adaptación Básica al TRLOCENC) el inmueble se encuentra en suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado parte destinado a uso Residencial en zona de en Edificación Cerrada, grupo 1, EC(2)CO, con dos (2) plantas de altura máxima y parte de la edificación se encuentra ocupando espacio destinado a vial.

(...)

3. Según lo indicado en el punto anterior el inmueble se encuentra afectada por viario. Consultado el fotograma de fecha abril de 1990, incluida en la fototeca de Grafcan, se puede apreciar la existencia de la edificación de referencia, pero no con la volumetría y superficie actual, en concreto no existía en la citada fecha la parte del inmueble afectado por vial y de acuerdo a la documentación incluida en el Plan General de Ordenación del año 1965 y en el Plan Parcial y Especial de Reforma Interior de los Valles Colino y Vinagre de 1987, el inmueble se encuentra en suelo urbano y/o urbanizable.

3. Consultada la fototeca del visor de Grafcan año 1998, se puede apreciar la existencia del inmueble de referencia, y en la documentación gráfica incluida en en el Plan General de

Ordenación del año 1965 y en el Plan Parcial y Especial de Reforma Interior de los Valles Colino y Vinagre de 1987, el inmueble se encontraba en suelo urbano y/o urbanizable.

(...)

4. Consultadas imágenes de la fototeca de Grafcan, el volumen total de inmueble se puede apreciar en imagen de fecha mayo de 1996, en imagen de fecha noviembre de 1991 no se puede apreciar la totalidad del inmueble y en fotogramas de los años 1992 y 1994, por la resolución de las citadas imágenes no se puede comprobar si existía el volumen total del inmueble. Comprobado el planeamiento en vigor a fecha mayo de 1996, Plan General de Ordenación del año 1965 (Plan Parcial y Especial de Reforma Interior de los Valles Colino y Vinagre de 1987), en el citado planeamiento estaba prevista la vía que afecta a la edificación».

Sobre la base de dichos informes técnicos la propuesta de resolución concluye que pese a que parte de la edificación se encuentra en suelo urbano y/o urbanizable, cabe adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, ya que se encuentra en uno de los supuestos de imprescriptibilidad previsto en el apartado quinto del art. 361 LSENPC, pues parte de la edificación (zona trasera del inmueble) se encuentra ocupando parte del vial.

Por tanto, señala la propuesta que se trata de una edificación que parte se encuentra ocupando vial, por lo que el otorgamiento de cualquier licencia, independientemente de la entidad de las obras, daría lugar en primer término a regularizar la situación jurídica del inmueble conforme al planeamiento.

3. Este Consejo Consultivo difiere de la Propuesta de Resolución, en el sentido de que parte de la base de que la mera previsión en el planeamiento del vial, es decir, de un espacio destinado a vial supone que la parte de la edificación se encuentra incluido en el supuesto b.4. establecidos en el art. 361.5 LSENPC.

Sin embargo, como ya se ha indicado, conforme a las sentencias del TSJC referidas, la excepción a la prescripción recogida en el apartado 5 del art. 361 LSENPC, no se refiere a las actuaciones de construcción y edificación en espacios previstos en el planeamiento como de titularidad pública, ya sean viales, espacios libres o zonas verdes, sino específicamente, a espacios, que en el momento de cometerse la infracción o de acometerse la construcción, ya sean de titularidad pública, y esto no viene determinado por el plan, sino por la ejecución del planeamiento.

En ninguno de los informes técnicos recabados en los que se apoya el ayuntamiento se determina el grado de ejecución del Plan General que determinaba la afección del terreno, ni tampoco en que registro de la propiedad estaba inscrita dicha afección como de titularidad municipal o pública.

Entiende el Ayuntamiento que la afectación de suelo reservado a viales emana de los instrumentos de ordenación que son de naturaleza reglamentaria, y que ello legitima el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística sin sujeción a plazo, pero tal conclusión es contraria a la interpretación que del art. 361.5 supuesto b) 4 LSENPC realiza el TSJC en las Sentencias invocadas.

Por todo lo expuesto, debemos concluir que no concurre la causa de nulidad de pleno derecho en la licencia de obra menor concedida a (...), mediante Resolución del Consejero Director de esta Gerencia n.º 5764 de fecha 10 de noviembre de 2020 para la ejecución de obras consistentes en reparación, enfoscado y pintado de fachada y reparación de cerramiento de jardín delantero en un inmueble sito en C/ (...), La Laguna, prevista en el art. 369.2 LSENPC, en concordancia con el literal g) del art. 47.1 LPACAP. Como se ha indicado en líneas precedentes, sólo es posible la revisión de oficio cuando concurra de modo acreditado e indubitado un vicio de nulidad de pleno derecho de los legalmente previstos, cuyos presupuestos no pueden entenderse de manera amplia, sino restrictiva, por lo que se puede concluir que a tenor de la Jurisprudencia invocada, la causa de nulidad no concurre de manera palmaria, ostensible e indubitada.

Por todo ello, este Consejo Consultivo considera que no concurre la causa de nulidad de pleno Derecho prevista en el apartado segundo del art. 369 LSENPC en concordancia con el literal g) del art. 47.1 LPACAP, por lo que no procede la revisión de oficio que se pretende.

C O N C L U S I Ó N

Se dictamina no conforme a Derecho la Propuesta de Resolución analizada en atención a los razonamientos jurídicos contenidos en el Fundamento IV del presente Dictamen.

Siendo desfavorable el Dictamen de este Consejo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 106.1 LPACAP, no podrá declararse la nulidad de pleno derecho de la licencia de obra menor concedida.