

Expediente: 35/2008

Objeto: Revisión de oficio de acto presunto de concesión, a efectos de legalización, de autorización para la rehabilitación de una vivienda unifamiliar en Arraiotz.

Dictamen: 33/2008, de 23 de julio

DICTAMEN

En Pamplona, a 23 de julio de 2008,

el Consejo de Navarra, compuesto por don Enrique Rubio Torrano, Presidente; don José Antonio Razquin Lizarraga, Consejero-Secretario; don Julio Muerza Esparza y don Alfonso Zuazu Moneo, Consejeros,

siendo ponente don Julio Muerza Esparza,

emite por unanimidad el siguiente dictamen:

I. ANTECEDENTES

I.1ª. Formulación de la consulta

El Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, mediante escrito que tuvo entrada en este Consejo de Navarra el 25 de junio de 2008, traslada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 en relación con el artículo 16.1 de la Ley Foral 8/1999, de 16 de marzo, del Consejo de Navarra (en adelante LFCN), la solicitud de informe preceptivo de este Consejo, contenida en la Orden Foral 164, de 19 de junio de 2008, del referido Consejero, formulada en relación con el expediente de revisión de oficio para proceder a la declaración de nulidad del acto presunto de concesión, a efectos de legalización, de autorización para la rehabilitación de una vivienda unifamiliar, en la parcela ..., del polígono ..., de Arraiotz, promovida por don

A la petición de dictamen, se acompaña el expediente correspondiente a la citada autorización.

I.2ª. Antecedentes de hecho

De la documentación remitida a este Consejo resultan los siguientes hechos relevantes.

Primero.- Según se recoge en el acta de la sesión ordinaria celebrada el 17 de septiembre de 2007 por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento del Baztán, don ... presentó en dicho Ayuntamiento solicitud y documentación técnica adjunta “interesando licencia de obras, a efectos de legalización, para reforma de la casa ... sita en suelo no urbanizable, parcela ..., polígono ..., Arraioz”.

Segundo.- La solicitud fue informada, con fecha de 12 de septiembre de 2007, por la arquitecta municipal en el sentido de que “no cabe la legalización de las obras ejecutadas” al superar las construcciones realizadas los metros permitidos por el planeamiento vigente. Además – añade la arquitecta- de manera previa habrá de remitirse el expediente completo al Gobierno de Navarra con el fin de que informe respecto de su posible autorización, lo que efectivamente se hizo mediante escrito de la Alcaldía de 20 de septiembre de 2007.

Tercero.- Con fecha de 28 de diciembre de 2007 se emitió por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe en el que se propone la denegación de la legalización en los términos y condiciones expuestas en al solicitud. Sostiene que “la construcción realizada no es legalizable dado que se ha excedido en superficie permitida por las ordenanzas del valle de Baztán. Por otra parte al construir el porche se han generado taludes de casi 3 metros de altura sin revegetar. El anexo de nueva construcción no se destina a almacén como se plantea en la normativa. El uso al que se pretende destinar el anexo no está en ningún caso contemplado dentro de (la) normativa del Valle de Baztán y por tanto no sería legalizable en las condiciones observadas”.

Cuarto.- Por Resolución 065, de 10 de enero de 2008, del Director General de Vivienda Ordenación del Territorio y Vivienda, se denegó la autorización solicitada, siendo notificada, respectivamente, a don ... y al Ayuntamiento de Baztán.

Quinto.- Según consta en el acta de inspección de "...", de fecha 13 de febrero de 2008, "girada visita al lugar el 8 de febrero de 2008, se comprueba que no se ha construido ninguna nueva edificación, pero que se están realizando obras en el caserío. Las obras que se están realizando en la edificación anexa a la principal son trabajos de conexión de servicios (agua corriente y desagües), aunque la edificación estaba cerrada se podía saber que se estaban haciendo los desagües del baño y de la cocina".

Sexto.- Por Resolución 0335 de 28 de febrero de 2008, del Director General de Vivienda y Ordenación del Territorio, se ordenó la inmediata paralización de las obras, el inicio del expediente de restauración de la legalidad y la incoación de expediente sancionador a don ..., designando instructora a estos efectos.

Séptimo.- Con fecha 29 de febrero de 2008 la instructora de dicho expediente presentó el pliego de cargos contra don Los hechos denunciados se concretan en la construcción de dos edificaciones en la parcela ..., del polígono ... de Arraiatz, sin la correspondiente autorización ni licencia. Los preceptos infringidos que se citan son los siguientes: artículos 211.11, 212.4 y 212. 5 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante, LFOTU). En consecuencia, propone que se imponga al denunciado la correspondiente sanción económica prevista en la ley, que se inicie el expediente de protección de legalidad urbanística y restauración del orden infringido y que se ordene la demolición del exceso de la edificación principal, la revegetación del talud, así como la demolición del anexo a la vivienda principal.

Octavo.- Con fecha 25 de marzo de 2008 el denunciado presentó escrito de alegaciones, acompañado de la documentación correspondiente. En él sostiene sustancialmente: 1º) Que no se trata de una edificación *ex novo*, sino de la rehabilitación de un caserío y unos anexos que ya existían; 2º) que las infracciones cuya comisión se atribuyen al alegante ya fueron sancionadas anteriormente por el Ayuntamiento de Baztán; 3º) que la falta de revegetación del talud se debe a que la obra se paralizó; y, 4º) que la

autorización para la edificación debe entenderse concedida por silencio administrativo positivo, por lo que, en definitiva, solicitaba el archivo y sobreseimiento del expediente sancionador incoado.

Noveno.- Con fecha 31 de marzo de 2008, la instructora del expediente sancionador, a la vista de las alegaciones formuladas por el denunciado, solicita al Ayuntamiento de Baztán que remita a la Secretaría General Técnica del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio copia de las licencias municipales otorgadas a don ... para la ejecución de las obras ya referenciadas, así como copia del expediente sancionador y de restauración de legalidad que en su caso se hubiese instruido.

Décimo.- Don ..., con fecha 10 de abril de 2008, presentó una instancia en el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio en la que solicita se declare la nulidad de pleno de derecho de la Resolución 065 de 10 enero de 2008, del Director General de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que denegaba la autorización, a efectos de legalización, de las obras realizadas en la casa ..., sita en suelo no urbanizable, parcela ..., polígono ... de Arraiotz, al entender concedida la correspondiente autorización por silencio administrativo positivo.

Undécimo.- Por Resolución 692 de 23 de abril de 2008, del Director General de Vivienda y Ordenación del Territorio, se revoca su Resolución 65 de 10 de enero de 2008, por la que se deniega, a efectos de legalización, la autorización para la reforma de vivienda en la parcela ..., del polígono ... de Arraiotz, se entiende concedida la misma por silencio administrativo positivo, ordena iniciar el procedimiento de revisión de oficio para la declaración de nulidad del acto presunto de concesión de la correspondiente autorización y se suspende el plazo para resolver el procedimiento de restauración de la legalidad y el procedimiento sancionador incoado por Resolución 335/2008, de 28 de febrero, en tanto en cuanto no se resuelva el procedimiento de revisión de oficio.

Duodécimo.- Mediante oficio de 13 de mayo de 2008 se concedió trámite de audiencia al interesado para la presentación de alegaciones en el procedimiento de revisión lo que llevo a cabo mediante escrito de fecha 2 de

junio de 2008. En el mismo don ... vuelve a repetir sustancialmente las alegaciones (1ª a 3ª) ya expuestas en el antecedente de hecho octavo de este mismo apartado, y solicita que “se acuerde la terminación del expediente de revisión incoado, declarando la improcedencia de declarar la nulidad del acto presunto revisado”.

Decimotercero.- Con fecha de 11 de junio de 2008 tales alegaciones fueron informadas por la Jefa de la Sección de Régimen Jurídico de Urbanismo, considerando que en el acto presunto por el que se concede la autorización concurría el supuesto de nulidad de pleno derecho contemplado por el artículo 62.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LRJ-PAC), dado que se incumplen tres determinaciones esenciales: la superficie construida es superior a la prevista en las normas urbanísticas particulares; no se ha revegetado el talud generado de casi tres metros y el destino del anexo a la edificación principal no es el previsto en las Ordenanzas sobre Edificación del Valle de Baztán.

Decimocuarto.- Obra, finalmente, en el expediente la propuesta de Orden Foral de resolución del procedimiento de revisión de oficio declarando la nulidad del acto revisado, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 62.1.f) de la LRJ-PAC.

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

II.1ª. Sobre el carácter preceptivo del dictamen y la competencia del Consejo de Navarra

La presente consulta formulada por el Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio somete a dictamen del Consejo de Navarra la revisión de oficio del acto administrativo presunto de concesión, a efectos de legalización, de autorización para la rehabilitación de una vivienda unifamiliar, en la parcela ..., del polígono ... de Arraiotz. Se justifica la procedencia de la revisión en el artículo 102.1 de la LRJ-PAC.

En efecto, la LFCN establece que el Consejo de Navarra debe ser consultado preceptivamente en los expedientes tramitados por la Administración de la Comunidad Foral en los que la ley exija preceptivamente el dictamen de un organismo consultivo, que se refieran, entre otras materias, a la “revisión de oficio de los actos administrativos” [artículo 16.1.i)].

Para la revisión de oficio de los actos administrativos, tal remisión nos lleva al apartado 1 del artículo 102 de la LRJ-PAC –en la redacción dada por la Ley 4/1999-, según cuyo tenor, “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 62.1”.

En consecuencia, es preceptivo el dictamen del Consejo de Navarra en el presente asunto sometido a consulta, que, además, el precepto legal exige que sea favorable.

II.2ª. Sobre la instrucción del procedimiento de revisión de oficio

La presente consulta versa sobre la revisión de oficio promovida por el Director General de Vivienda y Ordenación del Territorio, a iniciativa propia, para la declaración de nulidad de un acto presunto de concesión de una autorización.

En cuanto a la legislación aplicable al procedimiento de revisión de oficio el artículo 52 de la Ley Foral 15/2004, de 3 de diciembre, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra (en adelante, LFACFN) establece que la anulación, revisión y revocación de los actos y disposiciones en vía administrativa se regirá por lo establecido en la normativa básica del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, con las especialidades propias

derivadas de la organización de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra que se regulan en la presente Ley Foral.

El artículo 102 de la LRJ-PAC no formaliza el procedimiento de revisión de oficio de los actos administrativos. Sin embargo, teniendo en cuenta la dicción literal de dicho precepto, cabe afirmar: 1º) La posibilidad de que el procedimiento se inicie por iniciativa propia o a solicitud del interesado (apartado 1). 2º) En un momento anterior a la propuesta de resolución ha de otorgarse audiencia a los interesados (artículo 84 de la LRJ-PAC), que además, debe preceder a la solicitud de dictamen de este Consejo. 3º) El artículo 102. 5 –en la redacción dada por la Ley 4/1999– fija un plazo de tres meses para resolver el procedimiento de revisión de oficio de actos nulos; transcurrido el cual, si el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo. Dicho plazo, conforme al artículo 42.5.c) del mismo texto legal, podrá ser suspendido por el tiempo que medie entre la petición de dictamen y su recepción, sin que en ningún caso exceda de tres meses, si así se acuerda por la Administración que tramita el procedimiento, debiendo comunicarse tanto la petición como la recepción del informe a los interesados.

En el presente caso, ha de entenderse adecuadamente tramitado el procedimiento ya que, instada la revisión de oficio para la declaración de nulidad del acto presunto de concesión, a efectos de legalización, de autorización para la rehabilitación de una vivienda unifamiliar, en la parcela ... del polígono ... de Arraiotz, por el órgano autor de la actuación (artículo 53 LFDCFN), se dio audiencia al interesado por el acto objeto de revisión, se suspendió el plazo legal previsto para la resolución del procedimiento y, a continuación, se ha elevado a este Consejo la oportuna propuesta de resolución, proponiendo la nulidad del acto presunto por incurrir en la causa de nulidad de la letra f) del artículo 62.1 de la LRJ-PAC.

Por otra parte, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 19.2 de la LFCN, los Consejeros del Gobierno de Navarra podrán recabar directamente informe preceptivo del Consejo de Navarra en los asuntos de su respectiva competencia.

II.3ª. Improcedencia de la revisión de oficio

La Administración propone, al amparo del artículo 62.1.f) de la LRJ-PAC, la declaración de nulidad de la estimación por silencio administrativo de la solicitud presentada por don ..., en la que formula la concesión de autorización para la rehabilitación de una vivienda unifamiliar en Arraiotz.

La propuesta de resolución, como se ha reseñado ampliamente en los antecedentes, considera que el citado acto presunto es nulo de pleno derecho, ya que a su través el interesado ha adquirido facultades careciendo de los requisitos esenciales. En concreto, se han incumplido tres determinaciones esenciales: 1ª) La superficie construida supera los 350 metros cuadrados que el artículo 23 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan Municipal de Baztán limita. 2ª) No se ha revegetado el talud generado de casi tres metros, tal y como exige el artículo 22 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan Municipal de Baztán. 3ª) El destino del anexo a la edificación principal no es de garaje, almacén o similar, tal y como prevé el artículo 86 de las Ordenanzas sobre Edificación del Valle de Baztán.

En cambio, el interesado, como también se ha recogido de forma más extensa en los antecedentes, sostiene que no se da el supuesto de nulidad de pleno derecho previsto en el artículo 62.1.f) de la LRJ-PAC, ya que: 1º) No se trata de una edificación *ex novo*, sino de la rehabilitación de un caserío y unos anexos que ya existían. 2º) La falta de revegetación del talud se debe a que la obra se paralizó. 3º) La autorización para la edificación debe entenderse concedida por silencio administrativo positivo. Considera que, por tanto, las obras son perfectamente legalizables y que están permitidas por las normas de planeamiento de Baztán y, en todo caso, niega que se esté ante un supuesto de nulidad de pleno derecho.

Expuestas ambas posiciones, son precisas dos consideraciones preliminares antes de entrar en el fondo del asunto. De un lado, nuestro análisis ha de ceñirse estrictamente al limitado marco de la revisión de oficio y de la nulidad de pleno derecho; y, de otro, el principio de congruencia y el carácter extraordinario de este procedimiento imponen que la ponderación

de la procedencia de la revisión de oficio haya de ajustarse a los términos señalados en la propuesta de resolución y en las alegaciones del interesado.

Como tiene dicho este Consejo en anteriores ocasiones (dictámenes 23/2008, 6/2006, 41/2002 y 6/2001) la nulidad de pleno derecho se configura legalmente como el máximo grado de invalidez de los actos para aquellos casos de vulneración grave del ordenamiento jurídico, debiendo ser ponderada con criterios estrictos y de prudencia, dado su carácter excepcional, caso por caso. Así pues, la potestad de revisión de oficio de los actos propios tiene carácter excepcional y requiere, por ello, una ponderación estricta del vicio considerado.

La LRJ-PAC sanciona con la nulidad “los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición” [artículo 62.1.f)]. Para la concurrencia de esta concreta causa de nulidad, aducida en este caso, no basta la infracción del ordenamiento, sino que, además, es precisa la carencia de los requisitos esenciales para la adquisición de las facultades o derechos. Como ya declaramos en nuestro Dictamen 57/2005, de 1 de diciembre, en cuanto a la consideración de qué elementos han de ser calificados de esenciales o no para la posible aplicabilidad del artículo 62.1.f) de la LRJ-PAC, ha de partirse de la distinción entre requisitos necesarios y requisitos esenciales, ya que no todos los requisitos necesarios para la adquisición de una facultad o derecho merecen el calificativo de esenciales. El carácter esencial es un concepto jurídico indeterminado, pero determinable teniendo en cuenta las circunstancias de cada supuesto, referido a las condiciones relevantes e inexcusables, cuya falta impide la generación de la facultad o derecho; se refiere a una infracción cualificada, cuando el acto se funda en hechos o requisitos inexistentes o inadecuados para la adquisición de las facultades o derechos, es decir, cuando faltan los requisitos determinantes o sustanciales para el nacimiento mismo de la situación o derecho. Así pues, la falta de los requisitos esenciales sólo puede apreciarse en los casos extremos de ausencia de un presupuesto inherente a la estructura misma del acto sin el cual éste carecería absolutamente de base.

En el presente caso, la cuestión fundamental se centra, básicamente, en determinar si constituye o no un requisito esencial para la autorización administrativa de actividad o uso en suelo no urbanizable el acreditar determinadas condiciones constructivas (superficie edificada, taludes, naturaleza o uso de los anexos) previstas en las normas de planeamiento municipal, de tal manera que de no concurrir dichas características o condiciones la obtención de la autorización correspondiente sería nula de pleno derecho conforme al artículo 62.1.f) de la LRJ-PAC, por carecer de requisitos esenciales para la adquisición de tal derecho o facultad.

El objeto al que se contrae la revisión es la autorización para la actividad o uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable de preservación (artículos 111, 116 y 117 de la LFOTU), que es competencia de la Administración de la Comunidad Foral, sin perjuicio del pertinente control preventivo municipal.

El artículo 116 de la LFOTU dice así:

“1. Se podrán autorizar viviendas nuevas en suelo no urbanizable de preservación cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas, destinadas a residencia habitual y permanente de su titular, en las condiciones y áreas geográficas que se determinen reglamentariamente o por los instrumentos de ordenación territorial.

Para poder autorizar este uso deberá además estar expresamente previsto en el planeamiento municipal, que podrá desarrollar y concretar en su ámbito territorial las condiciones y áreas a las que se refiere el párrafo anterior.

2. La parcela mínima para construir viviendas aisladas en suelo no urbanizable no será inferior a 1.500 metros cuadrados y deberá utilizarse en el porcentaje que se fije reglamentariamente o por el planeamiento municipal, que no será inferior al 50 %, a actividades o usos agrarios, pecuarios o forestales no constructivos.

Esta superficie mínima, que podrá ser incrementada por los planes y normas municipales, quedará vinculada a la edificación desde el otorgamiento de la autorización, sin que pueda ser objeto de ningún acto de segregación o división del que resulten parcelas con superficies inferiores a la señalada en el párrafo anterior.

A tal efecto, la finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las

concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización de la vivienda.

3. Reglamentariamente se determinará la forma de cuantificar, en base al incremento de valor de los terrenos, el aprovechamiento derivado de la autorización de la vivienda aislada.

El aprovechamiento correspondiente al propietario de la parcela es el 90 %, debiendo adquirir el 10 % restante de la Administración titular, una vez concedida la autorización y previo al inicio de cualquier actuación.

4. Las dotaciones de servicios y el acceso a las viviendas deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección o preservación del suelo no urbanizable y respetando las normas de protección de dicho suelo.

Las obras correspondientes a las dotaciones de servicios y a la construcción del acceso podrán autorizarse junto a la autorización de la vivienda”.

La estructura o economía del precepto legal transcrito, si bien remite a las condiciones de planeamiento municipal, permite deducir algunas condiciones como requisitos esenciales, pero no todas, dado el criterio limitado de esta noción que no puede confundirse con todo o cualquier requisito o condición legal. En efecto, del tenor literal y finalidad del precepto (preservar los valores del suelo no urbanizable y evitar la creación de núcleos de población, pues se trata de viviendas aisladas) y su concurrencia con la licencia municipal, se deducen, por lo que ahora interesa, tres requisitos esenciales que caracterizan tal autorización: 1ª) La situación de la vivienda en unas determinadas zonas geográficas; 2ª) su previsión en el planeamiento municipal; y, 3ª) la existencia de una parcela mínima con el mantenimiento de unos usos en un porcentaje mínimo debiendo, además, quedar afectada la finca con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción y en la que se exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización.

A juicio de este Consejo, y atendidas tanto la naturaleza de la autorización administrativa de uso o actividad de que se trata como las circunstancias concurrentes en el supuesto, no debe darse a esas

características de naturaleza constructiva el carácter de requisito esencial para la obtención de la autorización, por las razones siguientes:

1ª) La parcela donde se emplazan las edificaciones en cuestión, está clasificada, según el Plan Municipal del Baztán, como suelo no urbanizable de preservación, de mediana productividad agrícola o ganadera. Esta clase de suelo, según establece el artículo 94 de la LFOTU, es aquél que resulta protegido o preservado, por los instrumentos de ordenación territorial, por el planeamiento municipal o por la legislación sectorial de toda actividad urbanística, por razón de sus valores naturales, agrícolas, arqueológicos, culturales, etc. Para garantizar el mantenimiento de tales valores la propia Ley fija un régimen de protección que se traduce en un sistema de actuaciones o usos permitidos, autorizables y prohibidos (art. 111 de la LFOTU). En nuestro caso, nos encontramos ante una actividad *autorizable* que comprende “aquellas actividades o usos que por su propia naturaleza, en determinadas condiciones, pueden ser compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alteran los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo” (art. 111.3 de la LFOTU). En definitiva, en principio, las edificaciones destinadas a residencia se han levantado en un suelo en el que puede ser autorizado dicho uso o actividad.

2ª) Más en concreto, proyectando lo anteriormente expresado respecto del artículo 116 de la LFOTU sobre el presente caso, se advierte que: el municipio de Baztán es uno de los incluidos en artículo 9.2 a) del Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, modificado por Decreto Foral 46/1996, de 22 de enero, que aprueba el Reglamento de desarrollo de la LFOTU; según el Plan Municipal del Baztán, el suelo afectado por la autorización se encuentra en la categoría de suelo no urbanizable de mediana productividad agrícola y ganadera, previendo el artículo 14 de las normas urbanísticas particulares la existencia de viviendas unifamiliares o bifamiliares, que deben reunir determinadas condiciones de edificación (arts. 22 y siguientes); y, en último término, la falta de alegación sobre el incumplimiento de la superficie mínima de parcela y el porcentaje destinado a actividades agrarias.

En consecuencia, no se acredita en el presente caso la falta de requisitos esenciales para la obtención de la autorización administrativa para vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable de preservación, ya que la actividad desarrollada se ubica en un lugar geográfico y en una clase de suelo en el que dicho uso puede ser autorizado, estando además previsto por el ordenamiento jurídico-urbanístico municipal, sin que por otra parte se haya alegado en contra del cumplimiento del requisito esencial relativo a la superficie mínima y porcentaje de actividades agrarias.

Una solución distinta, como pudiera ser la de contemplar como requisito esencial el cumplimiento estricto de la normativa urbanística del plan municipal (por ejemplo, condiciones generales de edificación en relación con pendientes, retranqueos, explanaciones, entre otras –art. 22 de las normas urbanísticas particulares-; condiciones urbanísticas de las viviendas: longitudes máximas y mínimas de la fachada; altura máxima al alero, separación mínima entre viviendas, superficie máxima construida, entre otras, -art. 23 de las normas urbanísticas particulares -; consolidación de edificaciones existentes –art. 24 de las normas urbanísticas particulares -; destino de los anexos –art. 86 de las Ordenanzas sobre edificación -) supondría, de un lado, subvertir el ámbito propio de la autorización de uso o actividad a otorgar por la Administración Foral invadiendo aquel otro distinto, de competencia municipal, propio de la posterior licencia de obras y, de otro, dotar de efectos expansivos a una facultad excepcional y estricta como es la revisión de oficio.

Por consiguiente, el acto presunto considerado no incurre en la nulidad de pleno derecho de la letra f) del apartado 1 del artículo 62 de la LRJ-PAC, ya que no se aprecia la carencia de requisitos esenciales para la adquisición de la facultad por parte del interesado, por lo que ha de informarse desfavorablemente la revisión de oficio propuesta.

III. CONCLUSIÓN

El Consejo de Navarra considera que no procede la revisión de oficio, por causa de nulidad de pleno derecho, del acto presunto de concesión, a efectos de legalización, de autorización para la rehabilitación de una vivienda

unifamiliar, en la parcela ..., del polígono ... de Arraiotz, promovida por don
....

En el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.