



Consejo Consultivo de Canarias

## D I C T A M E N 3 5 3 / 2 0 0 7

(Sección 2ª)

La Laguna, a 18 de septiembre de 2007.

Dictamen solicitado por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Los Realejos en relación con la *Propuesta de Resolución por la que se acuerda la revisión de oficio, solicitada por M.M.R., de diversos actos administrativos, relativos a la constitución, estatutos y bases de la Junta de Compensación, constituida en relación con el sector del suelo turístico apto para urbanizar (SAPUT N° 1), por vulneración de la legalidad urbanística. (Ausencia del interesado del procedimiento urbanístico tramitado) (EXP. 156/2007 RO)\*.*

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

### I

1. El objeto del presente Dictamen, solicitado por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Los Realejos, es la Propuesta de Resolución formulada en el procedimiento de revisión de oficio, instado por un particular, del Acuerdo plenario, de 29 de abril de 1999, que aprobó definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del SAPUT nº 1 del Plan General de Ordenación de Los Realejos; del Decreto de la Alcaldía nº 56/2000, de 14 de enero, que aprobó la constitución de dicha Junta de Compensación; del Decreto de la Alcaldía nº 1339/2003, de 9 de abril, que aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación del SAPUT nº 1; y, por último, de la Resolución de la Presidencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo nº 198/2004, de 22 de noviembre, que aprobó definitivamente el Texto Refundido o Rectificación del mencionado Proyecto de Compensación.

2. La preceptividad del Dictamen, la competencia del Consejo Consultivo para emitirlo y la legitimación del Alcalde Presidente para solicitarlo resultan de los arts. 11.1.D.b) y 12.3 de la Ley del Consejo Consultivo, en relación el primer precepto con

---

\* **PONENTE:** Sr. Suay Rincón.

el art. 102.1, de carácter básico, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

3. En la tramitación del procedimiento no se ha incurrido en irregularidades formales que impidan un Dictamen sobre el fondo.

## II

1. El particular insta la revisión de oficio de los actos administrativos mencionados alegando el siguiente presupuesto de hecho:

Su padre, del que es heredero junto con sus hermanos, en su calidad de titular dominical de la finca registral nº 5.417, participó inicialmente en el proceso urbanizador, firmando con los demás propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del sector la solicitud de aprobación de los Estatutos y Bases de la futura Junta de Compensación, solicitud que se presentó ante la Administración municipal el 17 de noviembre de 1998.

Posteriormente, el 1 de marzo de 1999, mediante escritura pública, vendió la finca registral nº 5.417 a otro propietario que también figuraba como promotor de la Junta de Compensación, con lo que perdió su cualidad de propietario y, por ende, de interesado en el procedimiento urbanístico.

Sin embargo, su padre era propietario de otra finca, lindante con la anterior, la registral nº 6.734, cuyo dominio nunca fue transmitido y que pertenece al caudal hereditario del instante de la revisión de oficio y de sus hermanos.

Esta finca registral nº 6.734 afirman que ha sido indebidamente incluida en el ámbito del Proyecto de Compensación en la zona cedida por la Junta de Compensación al Ayuntamiento de Los Realejos como espacio libre público nº 2.

De este hecho que alega el interesado deduce la nulidad de los actos administrativos referidos por incurrir en el vicio tipificado en el art. 6.2.1.e) LRJAP-PAC, porque, como propietarios de una finca incluida en el ámbito del Proyecto de Compensación, se les debió haber llamado al procedimiento de aprobación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, al de constitución de ésta y al de aprobación del Proyecto de Compensación.

2. Como se relata por extenso en la Propuesta de Resolución y resulta del correspondiente expediente, para la aprobación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, para la constitución de ésta y para la aprobación del Proyecto de

Compensación se observaron los trámites establecidos por el Reglamento de Gestión Urbanística, RGU (aprobado por el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto), de aplicación al tiempo de dictarse los actos que se pretenden revisar. En especial, se cumplieron con todos los trámites de información pública, de notificación personal a los propietarios interesados y de publicaciones en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Habiéndose observado los trámites legales en la elaboración de los actos que se pretenden revisar, éstos sólo incurrirían en la causa de nulidad del primer inciso del art. 62.1.e) LRJAP-PAC si se demostrara indubitadamente que la finca registral nº 6.734 se incluyó en el ámbito del Proyecto de Compensación y, por tanto, se debió notificar personalmente al causante y luego a sus causahabientes los actos que se pretenden revisar y los actos de trámite de elaboración de aquéllos para los cuales el citado Reglamento de Gestión Urbanística dispone esa notificación personal.

Sin embargo, el interesado no ha acreditado que la finca registral nº 6.734 está incluida en dicho ámbito como el espacio libre público nº 2 cedido por la Junta de Compensación al Ayuntamiento. Al respecto, hay que señalar que entre la documentación obrante en el expediente figura Auto, de 20 de abril de 2007, dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de La Orotava, en el procedimiento de jurisdicción voluntaria de solicitud de extensión de nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de la finca registral nº 6.734, por una parte, y, por otra, de una serie de fincas registrales incluidas en el ámbito del Proyecto de Compensación.

Ese procedimiento de jurisdicción voluntaria fue instado por el mismo interesado que ha iniciado el presente procedimiento de revisión de oficio, y en el escrito promoviendo aquél, según el Hecho Primero del citado Auto, alegó que la finca 6.734 se encuentra actualmente enclavada en la parcela espacio libre público nº 2 cedida al Ayuntamiento de Los Realejos por la Junta de Compensación, según el Proyecto de Compensación SAPUT nº 1, de Los Realejos.

En el Razonamiento Jurídico Segundo del Auto se señala que el solicitante presentó un informe pericial (que también aportó al procedimiento de revisión de oficio) que afirma que la finca agrupada nº 27.941 comprende las fincas registrales nº 5.417 y nº 6.734, y que esta última se encuentra actualmente en el espacio público nº 2. Esta alegación la rechaza el Auto señalando que, según la documental obrante en Autos, el espacio libre público nº 2 corresponde a otra finca distinta, a la 27.953,

no a la 27.941 de la que se afirma que incluyó la nº 6.734. El Auto concluye en su parte dispositiva con la declaración que no ha lugar a lo solicitado.

La nulidad invocada en este procedimiento de revisión podría prosperar si el interesado acreditara que la finca de su titularidad objeto de esta controversia (nº 6.734) ha quedado integrada efectivamente dentro de la Unidad de Actuación y es realmente diferente de la que sí se incluyó en dicha unidad (nº 5.417). Pero, de conformidad con lo que acaba de exponerse, lejos está ello de ser así. De cualquier modo, corresponde a la Jurisdicción Civil declararlo y formular el pronunciamiento correspondiente. Y sólo a partir de ello, procedería en su caso promover la pretendida revisión.

Como, por otra parte, ya dejamos sentado en nuestro anterior DCC 42/1998, de 13 de mayo: "Las controversias de Derecho Civil entre particulares corresponde resolverlas a la Jurisdicción ordinaria; las pretensiones encontradas sobre la titularidad y linderos de las fincas están reservadas a su exclusivo conocimiento. Las autoridades administrativas no pueden inmiscuirse en un litigio civil que se suscita entre particulares. Ni lo pueden decidir ni pueden, fundamentándose en la existencia de este litigio, negarse a resolver sobre una solicitud que le formule un propietario. A quien cuestiona el derecho dominical de éste o las lindes de su propiedad le incumbe ejercitar las acciones civiles ante el juez competente y presentar a la Administración una decisión judicial que reconozca sus derechos. (...) En tanto no obtenga esa decisión judicial las autoridades administrativas deben considerar como propietario a quien aparece como tal, y resolver sus solicitudes en consonancia con la posición jurídica de titular dominical con la que aparece, máxime cuando los actos y autorizaciones de las Corporaciones Locales en que intervenga la acción de los administrados -categorías en las que se subsume la aprobación de un Proyecto de Compensación por el procedimiento de propietario único- no alteran la situación jurídico privada del sujeto al que se refieran y de las demás personas, y se entenderán otorgadas las autorizaciones salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no pueden ser invocadas para excluir la responsabilidad civil de su beneficiario arts. 10 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales)".

Por consiguiente, no habiendo el interesado llegado a demostrar que la finca registral nº 6.734 está incluida en el ámbito del Proyecto de Compensación, es forzoso coincidir con la Propuesta de Resolución en que no procede la declaración de nulidad de los actos administrativos combatidos.

## **C O N C L U S I Ó N**

No concurre la causa de nulidad alegada y, por tanto, la Propuesta de Resolución es conforme a Derecho.