



Consejo Consultivo de Canarias

## D I C T A M E N 2 2 8 / 2 0 1 3

(Pleno)

La Laguna, a 19 de junio de 2013.

Dictamen solicitado por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Tías en relación con la *Propuesta de Orden resolutoria del procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado por la reclamación de indemnización formulada por F.C.R. y M.C.R., ante el perjuicio causado a su patrimonio, como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos dependientes del Ayuntamiento de Tías (EXP. 212/2013 ID)\*.*

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

### ÚNICO

1. Por escrito de 13 de mayo de 2013, el Alcalde del Ayuntamiento de Tías solicita de este Consejo, al amparo de los arts. 11.1.D.e) 12.1 y 20.1 de la Ley 5/2002 de 6 de junio, del Consejo Consultivo, dictamen preceptivo por el procedimiento ordinario en relación con la Propuesta de Resolución del procedimiento de responsabilidad patrimonial incoado a instancia de F. y M.C.R. (los interesados) en solicitud de indemnización de los daños y perjuicios causados a su patrimonio como consecuencia del acto de reparcelación del polígono Lomo Gordo, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Tías sesión celebrada el día 23 de febrero de 1995, y que debía ser revisado en cumplimiento de la sentencia firme dictada por el Juzgado de lo Contencioso nº 2 de Las Palmas.

Tal nulidad no fue declarada toda vez que este Consejo (DCC 525/2012, de 13 de noviembre) consideró que no procedía por exigencias del art. 106 LRJAP-PAC. En el presente caso, porque "del examen del expediente y de las innumerables notas informativas del Registro de la Propiedad se comprueba la existencia de actos e inscripciones, relativas a transmisiones, segregaciones, agrupaciones, divisiones, obra nueva, que se han realizado durante estos últimos quince años, sobre la base de

---

\* **PONENTE:** Sr. Millán Hernández.

fincas afectadas por la unidad de actuación, por lo que la revisión de oficio (...) podría afectar a la seguridad jurídica e incidir negativamente en derechos de terceros”, sin “perjuicio de la eventual acción de responsabilidad patrimonial de la Administración”.

2. El 3 de noviembre de 2009, F. y M.C.R. presentan escrito solicitando la nulidad del acto de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. El procedimiento de responsabilidad patrimonial se ha iniciado a instancia de los interesados, mediante escrito de 4 de diciembre de 2009, en el que solicitan que junto con el procedimiento de revisión instado por los mismos se tramite el correspondiente procedimiento indemnizatorio, dado que la restitución *in natura* a resultas de la revisión que se acuerde es imposible. El 8 de febrero de 2010, se admite a trámite la reclamación presentada, nombrándose instructor y secretario del procedimiento. El 2 de septiembre de 2010, los interesados aportan informe de tasación valorándose los daños causados en 554.400 euros.

El 13 de noviembre de 2012, el Consejo Consultivo emite su Dictamen 525/2012 en relación con la revisión de oficio del acuerdo plenario de reparcelación. Consideró que por razón de los límites legales a la misma no procedía la nulidad de la reparcelación aprobada.

El 1 de febrero de 2013, los interesados manifiestan que existe abierto un procedimiento de responsabilidad, derivado de la solicitud de revisión de oficio, cuya tramitación se suspendió hasta tanto se resolviera el procedimiento de revisión de oficio. Solicitan por ello la “reapertura” de dicho procedimiento.

En principio, los interesados se hallan legitimados para ser parte en este procedimiento en el plazo previsto para ello. No se han realizado los actos de instrucción necesarios para que la Propuesta de Resolución se pueda pronunciar sobre el fondo del asunto, como luego se verá. No obra en el expediente el preceptivo informe del Servicio afectado por el daño (art. 10 RPAPRP), aunque por tal pudiera tomarse el de 11 de octubre de 2012, de la Oficina Técnica Urbanística, emitido en relación con el procedimiento de revisión de oficio.

Finalmente, el informe jurídico no es el del Secretario, sino el de técnico que en su día actuó como Secretario Accidental con ocasión de la aprobación del proyecto de reparcelación, por lo que su condición de objetividad se cuestiona por el reclamante.

Tal informe considera que en la aprobación del proyecto de reparcelación “las fincas registrales 11.796 y 11463 se correspondían en realidad a una misma finca, la

cual fue tomada como finca de origen en la referida parcelación"; que en "noviembre de 2002" los interesados "proceden a subsanar las inscripciones anteriores, hecho que no pudo ser tenido en cuenta por la Administración a los efectos de contemplarlo en el proyecto de compensación"; en "enero de 2005, es decir casi diez años después de aprobarse el proyecto de reparcelación (...) que supuestamente adolecía de defectos que impedían la inscripción de las fincas de resultado", los interesados "vuelven a rectificar las inscripciones anteriores"; los interesados reconocen que la finca matriz "no estaba inscrita y que las inscripciones señaladas no debieron de producirse, con lo cual nada nuevo tendría que haber incorporado el proyecto de reparcelación", lo que demuestra que "lo verdaderamente correcto era el proceso reparcelatorio en cuanto a la determinación de la finca de origen"; los interesados "han accedido al Registro" pero no al amparo del Reglamento de Gestión Urbanística ni del Real Decreto 1093/1997) sino "para proceder a la inscripción de lo que pretenden considerar como las fincas de origen del proyecto de reparcelación", lo que no es posible diez años después de la aprobación de dicho proyecto por "circunstancias absolutamente imposibles por sobrevenidas y esa responsabilidad no se puede repercutir, ni mucho menos, a la responsabilidad administrativa"; si los interesados hubieran accedido al Registro al amparo de las determinaciones del acuerdo reparcelatorio, "las fincas que hubieran accedido al Registro de la Propiedad serían las de resultado y ajustadas a la realidad física actual derivadas de dicho acuerdo"; finalmente, el importe de la indemnización solicitada corresponde al hecho de que la Administración les "privara de su derecho de propiedad, cuando lo cierto es que no ha existido ningún acto ni actuación de esta Administración que les prive de su derecho de propiedad [ni (...)] tampoco se les ha privado de su derecho de acceso al Registro".

3. El 16 de octubre de 1972 los interesados y su madre, elevaron a pública la protocolización de las operaciones particionales derivadas del fallecimiento abintestato de su padre y esposo respectivamente. Con el nº quince del cuerpo general de bienes (apartado I) se identifica la siguiente finca: "En Playa Blanca, dos celemines, equivalentes a veintidós áreas, ochenta y dos centiáreas. Linda naciente F.M., hoy herederos de P.C.; norte, S.C., en la actualidad N.J.L.S.; poniente, J.F., hoy D.F.F., y sur, V.C., hoy N.J.L.S.". En el apartado VI (sobre división de la fincas que en el cuerpo general de bienes aparece descrita con el numero quince) se hace constar que la antedicha finca "se divide por igual de norte a sur para formar dos independientes que quedarán descritas así: A). Tierra situada en Playa Blanca,

término municipal de Tías, de cabida de un celemín, igual a once áreas cuarenta y una centiáreas. Linda norte y sur, N.J.L.S.; nacimiento, la finca que a continuación se describe con la letra B) y poniente, D.F.F. B. Tierra situada en Playa Blanca, término municipal de Tías, de cabida de un celemín, igual a once áreas cuarenta y una centiáreas. Linda norte y sur, N.J.L.S.; nacimiento, herederos de P.C.; y poniente, la finca que anteriormente se describió con la letra A)”.

A F.C.R. se le adjudica la finca que en la Base VI aparece identificada como A), formada por división de la que en cuerpo general de bienes se describió a su vez con el número quince. A M.C.R. se le adjudica la finca que en la base VI aparece identificada como B), formada por división de la que en cuerpo general de bienes se describió a su vez con el número quince.

El 8 de mayo de 1974 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Tías la siguiente finca nº 11.463. Primera inscripción: RÚSTICA. Tierra en Playa Blanca, de cabida dos celemines o veintidós áreas, ochenta y dos centiáreas. L., norte: S.C., en la actualidad N.J.L.S.; sur, V.C., hoy N.J.L.S.; este, F.M., hoy, herederos de P.C.; y oeste, J.F., hoy D.F.F.”. Adquirida por M.C.A. -padre de los interesados- en 1934 y adjudicada como heredero a “M.C.R.”, inscribiéndose a su nombre a título de herencia al amparo del art. 205 de la Ley Hipotecaria. Es decir, la finca quince del cuaderno particional.

El 24 de octubre de 1974, se inscribió la siguiente finca nº 11.796. Primera inscripción: RÚSTICA. Tierra en Playa Blanca, de dos celemines de cabida, o sea, veintidós áreas, ochenta y dos centiáreas. Linda, norte: S.C.; sur, V.C.; este, herederos de P.C.; y oeste, D.F.F. Hoy Linda: norte, N.J.L.S.; sur, N.J.L.S.; este, herederos de P.C. y oeste, D.F.F. M.R.A. -padre de los interesados- adquirió esta finca en 1934, adjudicándose como heredera a F.C.R. por título de herencia de conformidad con el art. 205 de la Ley Hipotecaria.

El 2 de diciembre de 1994, la Comisión informativa de Urbanismo tomó razón del proyecto de reparcelación del polígono de actuación Lomo Gordo, proponiendo al Pleno su aprobación inicial, lo que tuvo lugar el 7 de diciembre de 1994. Seguidamente, se sometió a información pública [tablón de anuncios municipal por un mes, 19 de diciembre de 1994; prensa (La Provincia, 21 de diciembre de 1994), y publicación en BOC de 18 de enero de 1995] y se dio audiencia a los “herederos de M.C.A.”.

El 16 de enero de 1995 M.C.R. puso en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de que la parcela que en su día fuera de su padre M.C.A. se hallaba en realidad

dividida en dos, solicitando que la documentación relativa al proyecto de reparcelación se dirija “de forma separada a los efectos oportunos”, en prueba de lo cual aporta escritura de 16 de octubre de 1972, de protocolización de particiones. Asimismo, manifiesta que, aunque en comparecencia personal en el Ayuntamiento realizada el mes de diciembre pudo acceder al expediente, “no alcanza a comprender” su alcance por lo que interesa “copia del expediente a fin de proceder a su estudio por un técnico”.

El 21 de diciembre de 2004, M.C.R. recibe y firma la cédula de notificación dirigida a los “herederos de M.C.A.”.

El 18 de enero de 1995, cuatro de los interesados -entre ellos M.C.R. presentaron escrito único - encabezado por V.D.D.- de alegaciones relativas a la delimitación del polígono, a la compensación por los gastos de urbanización, límites y alcance y a la distribución de costes de urbanización, pues entienden que al tratarse de “un sistema general de las Normas Subsidiarias (...) no solo son beneficiarios los propietarios incluidos en el proyecto, debiéndose distribuir los beneficios y cargas de una forma equitativa, debiendo desestimarse los demás extremos de la alegación formulada”.

El 23 de febrero de 1995, la Secretaría corporativa informa favorablemente la alegación efectuada respecto a los “costes de ejecución del proyecto de urbanización”, pero no la delimitación del polígono, sobre la base de que fue “aprobada legalmente por el Pleno corporativo dándose audiencia a los interesados sin que hubiera sido objeto tal acuerdo de impugnación ni recurso alguno”. Constata la división de la finca matriz en dos iguales, propiedad respectivamente de F. y M.C.R., pero no concluye nada respecto de la incidencia de tal hecho puede tener en el expediente de reparcelación.

El mismo día 23 de febrero de 1995, al amparo de los art. 110, 111, 112 y 122 y ss. RGU, el Pleno corporativo aprobó definitivamente el citado proyecto de reparcelación -con mención a la alegación sobre la división de la finca matriz de los interesados, pero sin concluir nada al respecto- con el efecto de extinguir, al amparo de los arts. 122 y 125 RGU, “los derechos y cargas establecidos en el proyecto técnico, teniendo el presente acuerdo respecto de estos derechos y cargas las mismas consecuencias que el acta de ocupación a efectos expropiatorios”. El acuerdo consigna el trámite de notificación del mismo a “todos los interesados”, de conformidad con el art. 113 RGU, facultando al Alcalde para la suscripción de los

“documentos precisos para la efectividad de este acuerdo”. Este acuerdo fue publicado el 3 de marzo de 1995 en la prensa (...) y en el BOC de 10 de marzo de 1995.

Del acuerdo adoptado resulta que eran siete los propietarios afectados por la operación reparcelatoria. Uno de ellos era M.C.A. -padre de los interesados- que aparece como propietario aporta al proyecto una finca de 1.586, 85 m<sup>2</sup>, que suponía el 3,124% de la superficie de la unidad, que se convertiría en la parcela de resultado nº 2, de 1.216,02 m<sup>2</sup>. Por lo que este propietario atañe, la operación reparcelatoria implicaba una cesión de 370, 83 m<sup>2</sup>, un coeficiente de edificabilidad del 0,35%, una superficie edificable de 425, 61 m<sup>2</sup>, y una cuota de urbanización de 4.653.587 pts. (10.934 pts./m<sup>2</sup>).

El 2 de marzo de 1995 se emiten siete cédulas de notificación del expresado acuerdo, no constando entre ellas la dirigida a M.C.R. -que había comparecido al procedimiento- aunque si una dirigida a hermana F.C.R. (de salida 1599), que no lo había hecho.

El 15 de mayo de 2002 M.C.R. presenta escrito ante el Ayuntamiento dando cuenta que su propiedad iba a ser ocupada “por la vía que se intenta ejecutar (...) sin que se haya ultimado ningún expediente compensatorio”.

El 19 de noviembre de 2002 los interesados presentan ante el Registro de la Propiedad de Tías la protocolización notarial de las operaciones particionales realizadas a resultas del fallecimiento de M.C.A., padre de los interesados.

El 14 de enero de 2003 M.C.R. presenta escrito ante el Ayuntamiento solicitando el cese de las obras que se estaban ejecutando en propiedad suya sin su consentimiento, “sin que se le haya notificado dicha actuación municipal, como afectado, ni tampoco se le haya indemnizado por la supuesta expropiación de los terrenos”, lo que constituye una vía de hecho manifiesta.

El 29 de enero de 2003 se procede a la subsanación de la primera inscripción registral correspondiente a la finca nº 11.463 (de M.C.R.) pues se había dado a la finca indicada toda la cabida de la matriz cuando esta había sido dividida en dos. Ahora, la cabida de la finca es de “un celemín, igual a once áreas cuarenta y una centiáreas” y se rectifica el linde del oeste, que ahora es la “finca adjudicada a la heredera F.C.R.”. Idéntica subsanación y de la misma fecha se efectúa respecto de la finca 11.796, de F.C.R.

El 3 de febrero de 2003 M.C.R. presenta escrito ante el Ayuntamiento manifestando que no se le ha notificado el acuerdo de reparcelación, se ejecutaron obras de construcción de la rambla Islas Canarias que invadieron su terreno, motivo por el que interpuso un recurso por vía de hecho, del que luego desistió, cuando el Ayuntamiento hizo entrega de las certificaciones administrativas de las fincas de resultado.

El 5 de febrero de 2003 el Ayuntamiento emite certificado del que resulta que las obras de vial que se ejecutan lo son en "terrenos incorporados al patrimonio municipal del suelo y destinados a dominio público municipal".

El 28 de agosto de 2003 se emitió certificado, sin firma del Secretario ni Vº.Bº. del Alcalde, según el reclamante -a fin de dar cumplimiento al acuerdo plenario de 23 de agosto de 1995 y a la vista de la solicitud de los interesados de materialización de dicho acuerdo como afectados, al ser titular de la finca matriz, y teniendo en cuenta que la operación de reparcelación de las parcelas afectadas deben ser objeto de nueva división adjudicados en las nuevas parcelas resultantes a los propietarios de la primitiva "en proporción a sus respectivos derechos", sustituyendo las nuevas a las antiguas "a todos los efectos"- de la parcela afectada -de 1.586,85 m<sup>2</sup>- "queda un resto de finca matriz no afectado por dicha actuación urbanística y segregado [(...) ubicado] en el extremo este de la Rambla Islas Canarias, con una superficie de 695,15 m<sup>2</sup>". Como resultado de la operación urbanística efectuada, la parcela matriz (1.586,85 m<sup>2</sup>) queda definida del siguiente modo: "Finca nº 2 (...) con una superficie de 1.216,02 m<sup>2</sup>", con consignación de que ello se eleva a público.

El 4 de junio de 2004 el Ayuntamiento entregó a los interesados certificación administrativa de adjudicación de la finca de resultado y licencia de segregación de las fincas de resultado, "por lo que hasta esa fecha fue del todo punto imposible para los [interesados (...)] poder inscribir al menos su finca de resultado.

El 8 de junio de 2004 M.C.R. solicita la segregación de una porción de 400 m<sup>2</sup>, quedando como resto de la finca matriz la de 816,02 m<sup>2</sup>.

El 24 de enero de 2005 F. y. M.C.R. presentan al Registro de la Propiedad la certificación de adjudicación debidamente protocolizada, obteniendo sin embargo una "calificación negativa" al no aportarse "acuerdo plenario de 22 de febrero de 1995 (...) en el que consten las dos fincas (...) o en su caso licencia de segregación". El proyecto de reparcelación era desconocido por el Registrador, sin que el Ayuntamiento hubiera procedido en su momento a solicitar del mismo que efectuara

las anotaciones marginales correspondientes; por ello no fue posible efectuar la inscripción de las fincas de resultado.

El 25 de marzo de 2005 se procede a subsanar las dos primeras inscripciones de ambas fincas, por existir dos errores en las mismas. La "finca descrita en la inscripción primera no fue realmente la adjudicada sino la matriz de la que proceden por división las dos adjudicadas a los herederos". Por ello, tal inscripción no debió existir, pues debieran "haberse inscrito directamente las dos fincas divididas procedentes de ella". Por ello, la inscripción 1ª, rectificadora por la 2ª, queda así: "RÚSTICA. Tierra situada en Playa Blanca, del término municipal de Tías, de cabida un celemín, igual a once áreas y cuarenta y una centiáreas. Linda, norte y sur, N.J.L.S.; naciente, herederos de P.C.; y poniente, la finca que se adjudica a F.C.R. Esta finca es una de las resultantes de la división de otra no inscrita". Idéntica subsanación y en la misma fecha se efectúa en relación con la finca 11.796, propiedad de de F.C.R.

El 3 de noviembre de 2005 los interesados solicitaron la revisión de oficio del Acuerdo plenario por el que se aprobaba definitivamente la parcelación cuestionada, al entender que la misma incurría en la causa de nulidad de pleno derecho prevista en el art. 62.1.e) LRJAP-PAC.

El 22 de abril de 2008 se dicta sentencia 243/2008 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria, en recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la desestimación presunta de la solicitud de revisión. El fallo estima parcialmente la demanda y condena al Ayuntamiento de Tías a tramitar el procedimiento de revisión de oficio. La Sentencia citada indica que a los interesados "no se les ha causando indefensión puesto que (...) aunque fueron citados en un solo domicilio como herederos de M.C.A. (...) se personaron en el ámbito cuya reparcelación se aprobó y los defectos iniciales se salvaron mediante la certificación del Ayuntamiento adjudicando correctamente a los recurrentes las fincas de resultado y otorgando licencia de segregación". Por otra parte, la falta de inscripción "no supone que quede sin efecto su titularidad, sí significa privarles del derecho a tener acceso al Registro con todos los efectos que ello conlleva"

El 25 de febrero de 2009 Secretario e Interventor informan favorablemente la incoación del procedimiento revisor. El 9 de octubre de 2009, el Alcalde propone al Pleno el inicio del procedimiento de revisión; el 16 de octubre de 2009, la Comisión informativa de Administración propone al Pleno la revisión indicada; el Pleno la



acuerda el 20 de octubre de 2009; el Juzgado sentenciador tuvo cuenta de ello el 27 de octubre de 2009; y los interesados, el 27 de noviembre de 2009.

El 3 de noviembre de 2009 F. y M.C.R. presentan escrito de alegaciones. Manifiestan que el proyecto de reparcelación, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno el 23 de febrero de 1995, tomó como finca matriz la parcela de 1.586,85 m<sup>2</sup>, a nombre de su padre, M.C.A., que había fallecido el 22 de febrero de 1956 y mediante escritura pública de operaciones particionales, de 16 de octubre de 1972, quedó determinada la descripción y superficie de la finca en cuestión, que medía veintidós áreas y ochenta y dos centiáreas. En esa misma escritura la finca se segregó en dos partes iguales, que se adjudicaron los hermanos F. y M.C.R., e inscribieron a su respectivo nombre en el Registro de la Propiedad el 24 de octubre y 10 de mayo de 1974.

En ese escrito se indica que la finca propiedad de F.C.R., de 1.141 m<sup>2</sup>, está incluida en su totalidad dentro del ámbito de la reparcelación; y que de la finca de M.C.R. aproximadamente 400 metros han sido ocupados por el sistema general viario denominado "Rambla Islas Canarias", adscrito a la reparcelación aprobada.

Por entender que se había producido por la vía de hecho la ocupación de una parte de su finca, M.C.R. interpuso recurso contencioso-administrativo, del que desistió el actor, solucionándose extrajudicialmente la controversia, al haber expedido el Ayuntamiento certificación de adjudicación y licencia de segregación de dos parcelas, de 816,02 y 400 metros cuadrados correspondientes respectivamente a F. y M.C.R. Sin embargo, una vez protocolizados ambos documentos y presentados para su inscripción en el Registro, fue denegada por no aportarse el proyecto de reparcelación.

Los instantes del procedimiento de revisión de oficio aducen que el terreno que en su día heredaron de su padre ha sido ocupado en gran parte por un sistema viario, sin que por ello se les haya compensado en modo alguno, debiendo consistir la compensación en la adjudicación de la correspondiente finca de resultado, la que no han podido inscribir en el Registro de la Propiedad, ni ejercitar su legítimo derecho de propiedad, disponiendo de los expresados terrenos.

Insisten en que la finca matriz que fuera de su padre (1.586,85 m<sup>2</sup>) había sido segregada en dos iguales; que en el proyecto de reparcelación se recoge la finca de resultado adjudicando a M.C.A. la nº 2, de 1.216,02 m<sup>2</sup>, por lo que "aplicando de nuevo un criterio de deducción lógica, entendemos que la citada parcela se adjudica

a (ambos hermanos) en sus respectivas proporciones y según la superficie que a los mismos les ha sido afectada por el proyecto". Ajeno a esta situación, M.C.R., que "en momento alguno se le notificó el acuerdo de aprobación definitiva" (pues fue realizada a su hermana), desconocía que "su finca quedaba afecta" al proyecto de reparcelación pues creía "que se trataba únicamente de la finca de su hermana", viéndose sorprendido por la ocupación de "parte de su finca" por el sistema viario, interponiendo recurso contencioso administrativo, del que se desistió cuando el Ayuntamiento extendió certificación de adjudicación y licencia de segregación.

El 4 de diciembre de 2009, los interesados solicitan que junto con el procedimiento de revisión se tramite el correspondiente procedimiento indemnizatorio, dado que la restitución *in natura* a resultas de la revisión que se acuerde es imposible.

El 8 de febrero de 2010, se procede a admitir a trámite la reclamación presentada, nombrándose instructor y secretario del procedimiento.

El 2 de septiembre de 2010, los interesados aportan al procedimiento de responsabilidad patrimonial informe de tasación valorándose los daños causados en 554.400 euros. El objeto de la pericia era un finca que en la escritura de protocolización de operaciones particionales (de 1962) figura como finca quince, finca matriz que se divide en dos fincas A) y B) y que en el proyecto de reparcelación aparece como finca de 1.586, 85 m<sup>2</sup> que tras la reparcelación da lugar a una finca de 1.216, 02 m<sup>2</sup>. La pericia, pues, "adopta la superficie comprobada en el proyecto de reparcelación".

El 16 de febrero de 2012, se emite por el Tesorero corporativo, con V.ºB.º del Concejal delegado, certificación, a instancia de este Consejo (escrito de 31 de marzo de 2011) según la cual "la zona señalada en los planos y documentación adjunta no se encuentra actualmente catastrada como bien inmueble". Sin embargo, las copias planimétricas catastrales aportadas corresponden a fincas de titularidad de terceros, no de los interesados y la zona que se señala no parece corresponder a la finca de resultado nº 2 resultante de la operación de reparcelación. El Consejo también requirió la "licencia de segregación de dos parcelas de resultado con superficie de 816,02 m<sup>2</sup> cada una" así como información sobre la "ocupación, en su caso, por viales de 400 m<sup>2</sup> de propiedad de los recurrentes, con indicación topográfica del lugar"; así como informe sobre la situación de "ambas parcelas, aclarando si constituyen resto de las fincas registrales señaladas en el punto primero o si están

ubicadas en lugar distinto y sobre la afectación de viales construidos en el polígono de referencia en la propiedad de los reclamantes”.

El 10 de mayo de 2012, el Consejo reitera la remisión del indicado informe.

El 11 de octubre de 2012, el arquitecto técnico municipal emite informe sobre las fincas registrales 11.463 y 11.796, dando respuesta a algunas de las cuestiones planteadas por este Consejo, reiterando información que ya obraba en las actuaciones y sin dar respuesta total a la indicada petición informativa. Particularmente, no atiende a la petición de información respecto de la situación de ambas parcelas, si las mismas constituían resto de las fincas registrales señaladas en el punto primero o si están ubicadas en lugar distinto y sobre la afectación de los viales construidos en la propiedad de los reclamantes. En las conclusiones finales de este informe técnico se indica: “En el proyecto de reparcelación del polígono de actuación Lomo Gordo no se puede determinar la ubicación de las fincas registrales 11.463 y 11.796 (...) puesto que en dicho proyecto no existe identificación registral de las fincas afectadas. Además, de la lectura de los datos registrales aludidos se deduce una clara confusión con respecto a ambas fincas registrales que han sido modificadas en varias ocasiones, con posterioridad al mencionado proyecto de reparcelación, sin mención alguna al mismo, ni siquiera en cuanto a su ubicación en Lomo Gordo”.

El 13 de noviembre de 2012, el Consejo Consultivo emite su Dictamen 525/2012 en relación con la revisión de oficio del acuerdo plenario de reparcelación. Expresó entonces que el ejercicio de la potestad de revisión de oficio no tiene por objeto el reconocimiento de situaciones jurídicas subjetivas, sin perjuicio de la eventual responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

El 1 de febrero de 2013, los interesados se dan por notificados del Acuerdo plenario de 21 de diciembre de 2012, de no revisión de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, “sin perjuicio de la eventual acción de responsabilidad patrimonial de la Administración”, manifestando que ya existe abierto un procedimiento de responsabilidad, derivado de la solicitud de revisión de oficio, cuya tramitación se suspendió hasta tanto se revisara el procedimiento de revisión de oficio. Solicitan por ello la “reapertura” de dicho procedimiento

El 27 de febrero de 2013, se emite informe jurídico contrario a la reclamación presentada por cuanto el 23 de febrero de 1995, fecha de la aprobación del proyecto de reparcelación, “las fincas registrales 11.796 y 11.463 se correspondían en realidad

a una misma finca, la cual fue tomada como finca de origen en la referida parcelación"; que en "noviembre de 2002" los interesados "proceden a subsanar las inscripciones anteriores, hecho que no pudo ser tenido en cuenta por la Administración a los efectos de contemplarlo en el proyecto de compensación"; en "enero de 2005, es decir casi diez años después de aprobarse el proyecto de reparcelación (...) que supuestamente adolecía de defectos que impedían la inscripción de las fincas de resultado", los interesados "vuelven a rectificar las inscripciones anteriores"; y reconocen que la finca matriz "no estaba inscrita y que las inscripciones señaladas no debieron de producirse, con lo cual nada nuevo tendría que haber incorporado el proyecto de reparcelación", lo que demuestra que "lo verdaderamente correcto era el proceso reparcelatorio en cuanto a la determinación de la finca de origen"; los interesados "han accedido al Registro" pero no al amparo del Reglamento de Gestión Urbanística ni del Real Decreto 1093/1997) sino "para proceder a la inscripción de lo que pretenden considerar como las fincas de origen del proyecto de reparcelación", lo que no es posible diez años después de la aprobación de dicho proyecto por "circunstancias absolutamente imposibles por sobrevenidas y esa responsabilidad no se puede repercutir, ni mucho menos, a la responsabilidad administrativa"; si los interesados hubieran accedido al Registro al amparo de las determinaciones del acuerdo reparcelatorio, "las fincas que hubieran accedido al Registro de la Propiedad serían la de resultado y ajustadas a la realidad física actual derivadas de dicho acuerdo"; finalmente, el importe de la indemnización solicitada corresponde al hecho de que la Administración les "privara de su derecho de propiedad, cuando lo cierto es que no ha existido ningún acto ni actuación de esta Administración que les prive de su derecho de propiedad [ni (...)] tampoco se les ha privado de su derecho de acceso al Registro".

El 7 de marzo de 2013, los interesados son notificados de la apertura del trámite de audiencia, diligencia a la que acompaña relación de documentos obrantes en el expediente.

El 22 de marzo de 2013, los interesados presentan escrito de alegaciones cuestionando la imparcialidad del técnico informante, por cuanto "intervino" en la gestión del proyecto de reparcelación y emitió el informe jurídico contrario a la reclamación presentada; por ser esa persona en su día el Secretario accidental que emitió "las certificaciones de las fincas de resultado que finalmente no pudieron inscribirse"; porque pese a las numerosas reuniones tenidas al efecto con él y el anterior Alcalde, "no ha mostrado ni el más mínimo deseo de solventar esta cuestión"; porque ese informe se basa en el "nada neutral y claramente equivocado

informe emitido por la arquitecta municipal, a la sazón redactora el proyecto de reparcelación (...) y por lo tanto igualmente responsable de los múltiples errores procedimentales en su día fueron denunciados"; porque se imputa la falta de inscripción a los errores descriptivos en la finca aportada, pero tras la subsanación en 2005 no fue posible la inscripción de la finca de resultado pues al presentarse al Registro la certificación de adjudicación se le otorgó calificación negativa "al no aportarse el citado proyecto de reparcelación", que resultaba desconocido por el Registrador y que el Ayuntamiento "no procedió en ningún momento a la inscripción del mismo", única razón por la que los interesados "han perdido toda posibilidad de recobrar el terreno que les fue invadido por el trazado de la rambla Islas Canarias"; a "ninguno de los propietarios afectados" por el proyecto de reparcelación se le modificó la situación de su finca de resultado con respecto a la finca de aportación, por lo que los mismos pudieron segregar y vender sin necesidad de inscribir finca de resultado alguna, ya que no les movieron de su sitio. No obstante, las fincas de [los interesados (...)] fueron invadidas en su totalidad o en su mayoría por el sistema general viario (...) y por tanto sus fincas de resultado tenían una ubicación y por tanto linderos totalmente diferentes, lo que hace imprescindible para ellos tener que inscribirlas".

El 29 de abril de 2013, se emite informe sobre tales alegaciones, por remisión al anterior de 27 de febrero de 2013.

El 2 de mayo de 2013, se redacta Propuesta de Resolución desestimatoria de la reclamación presentada, por entender que "no hay relación de causalidad entre la aprobación del proyecto de reparcelación (...) y el supuesto daño producido en su patrimonio".

El 15 de mayo de 2013, tiene entrada en este Consejo la solicitud de dictamen sobre la propuesta de resolución formuladas en el expresado procedimiento de responsabilidad patrimonial.

4. Una vez que se haya iniciado el expediente de reparcelación el art. 102.1 y 2 RGU impone a la Administración que recabe de oficio del Registro de la Propiedad certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación, para que el Registrador, al mismo tiempo que expida las certificaciones, extienda al margen de cada finca la nota prevista en el art. 310.1 y 4 TRLS-92. Tal es así que el Registrador no puede proceder a la inscripción de las nuevas titularidades sin que se haya realizado esa nota (art. 310.4 TRLS-92).

Del expediente consta que, tras la aprobación inicial del proyecto de reparcelación (7 de diciembre de 1994), se procedió a la apertura del plazo de un mes de información pública -con publicación en el BOC, tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un diario de la Provincia- y a dar audiencia a los interesados, pero no se recabó del Registro de la Propiedad la correspondiente certificación de titularidades y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación que hubiera permitido al Registrador de la Propiedad expedir las correspondientes certificaciones y extender al margen de cada finca nota expresiva del órgano actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación, y la exhibición por parte de los propietarios y titulares de derechos de sus correspondientes títulos a fin de dar respuesta a las discordancias entre los títulos y la realidad física de las fincas (art. 103 RGU).

Esta omisión explica que una vez aprobada definitivamente la reparcelación no se hubiera podido proceder a la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad mediante la cancelación de las hojas registrales de la finca de origen y la apertura de nueva hoja registral a cada una de las fincas de resultado, "incluidas las destinadas al patrimonio municipal del suelo o afectadas a cualquier servicio público" (arts. 113 y 114 RGU).

En suma, se trató de una omisión que, a juicio de este Consejo (DCC 525/2012, de 13 de noviembre), podía subsumirse en la causa de nulidad del art. 62.1.e) LRJAP-PAC, aunque por estimarse el concurso de las circunstancias obstativas del art. 106 LRJAP-PAC -particularmente los derechos de buena fe de terceros- se consideró que no procedía la nulidad del acuerdo reparcelatorio, sin perjuicio de la eventual responsabilidad de la Administración pública actuante.

5. Los interesados consideran que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación sí ha causado daños y perjuicios que derivan del hecho de que tal proyecto toma como finca matriz la que fuera de su padre M.C.A. (1.586,85 m<sup>2</sup>) siendo así que la misma había sido segregada en dos iguales; que el proyecto de reparcelación recoge la finca de resultado adjudicando al propietario de la matriz (el padre de los interesados) la finca de resultado nº 2, de 1.216,02 m<sup>2</sup>, por lo que "aplicando de nuevo un criterio de deducción lógica, la citada parcela se adjudica a (ambos hermanos) en sus respectivas proporciones y según la superficie que a los mismos les ha sido afectada por el proyecto". M.C.R. manifiesta que fue ajeno a esta situación pues "en momento alguno se le notificó el acuerdo de aprobación definitiva" (sólo fue notificada su hermana), desconociendo que "su finca quedaba

afecta" al proyecto de reparcelación pues creía "que se trataba únicamente de la finca de su hermana". Por ello, le sorprendió la ocupación de "parte de su finca" por la ejecución de obras en el sistema viario, interponiendo en su momento recurso contencioso administrativo, del que desistió cuando el Ayuntamiento extendió certificación de adjudicación y licencia de segregación, que no pudieron tener acceso al Registro al desconocer el Registrador la existencia del proyecto de reparcelación.

#### **6. Alcance del proyecto de reparcelación aprobado.**

La Administración considera que la rectificación de las anotaciones registrales (2003 y 2005) de la inscripción inicial de la finca matriz de 1974 "impedían la inscripción de las fincas de resultado" que, además, no podían serlo al no estar inscrita la finca matriz "con lo cual nada nuevo tendría que haber incorporado el proyecto de reparcelación", que, por ello, era "lo verdaderamente correcto (...) en cuanto a la determinación de la finca de origen".

Tales afirmaciones no se pueden compartir. La finca que materialmente tomó la Administración como finca matriz sí estaba inscrita desde 1974. Sin embargo, la Administración no recabó de oficio del Registro de la Propiedad certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación, por lo que ni el Registrador expidió las debidas certificaciones, ni extendió la correspondiente nota marginal en la hoja de cada finca. El incumplimiento por la Administración de esta obligación determina que el Registrador no pueda proceder a la inscripción de las nuevas titularidades de las fincas de resultado (art. 310.4 TRLS-92). Lo que impidió la inscripción de las fincas de resultado no fue la rectificación de las inscripciones sino el incumplimiento por la Administración de las obligaciones derivadas del exigible tracto registral; y desde luego no tiene sentido alguno que la Administración diga que el proyecto de reparcelación era "lo verdaderamente correcto (...) en cuanto a la determinación de la finca de origen", cuando la Administración ignoró formalmente la realidad registral de tal finca, omitiendo inicialmente toda actuación ante el Registro.

Justamente tal incumplimiento fue el que determinó que la reparcelación se aprobara sin depurar los títulos vigentes y, consecuentemente, diera lugar a una finca de resultado complejo, justamente por la inacción administrativa. Por otra parte, si se hubiera actuado ante el Registro de conformidad con lo que dispone la ley, cualquier error existente en el título inscrito de la finca matriz se habrían depurado desde el inicio, evitándose todas las actuaciones procesales y

administrativas posteriores, que ahora continúan como procedimiento de responsabilidad, casi 20 años después de aprobarse el referido proyecto.

No obsta a tal incumplimiento el hecho de que la finca que la Administración tomó como finca matriz fuera inscrita con un error -del que no se percataron ni los interesados ni el Registrador- ni el que esa primera inscripción hubiera debido ser rectificadora dos veces (2003 y 2005). El hecho sigue siendo el mismo: si la Administración hubiera cumplido con los deberes registrales que la ley le impone en relación con una operación reparcelatoria, se hubiera conocido antes la discrepancia entre registro y la realidad extra registral. La discordancia entre Registro y la realidad jurídica (arts. 198 a 211 de la Ley Hipotecaria, LH) se hubiera salvado mediante la rectificación de los asientos registrales (arts. 211 237 LH), sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiera incurrir el Registrador por el error en la calificación y asiento (arts. 313 a 318 LH). Pero el hecho es que se aprobó la reparcelación sin conocimiento por el Registrador.

Por esta razón -y no por los errores de inscripción- fue que cuando se intentó la inscripción de las fincas de resultado el Registrador otorgó calificación negativa, sin que las fincas hayan podido acceder al Registro.

Sin embargo, esta no es la cuestión, que solo tiene incidencia indirecta en la materia que se debate. La propiedad de la finca matriz no se discute; la de las fincas de resultado, tampoco. Una cosa es la propiedad legítima y los títulos en los que se ampara y otra, conexa pero distinta, es la protección formal y material que el Registro otorga a los títulos en el mismo inscritos. Como señaló la Sentencia 22 de abril de 2008 (del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria, en recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la desestimación presunta de la solicitud de revisión), la falta de inscripción "no supone que quede sin efecto su titularidad, sí significa privarles del derecho a tener acceso al Registro con todos los efectos que ello conlleva".

Lo que se plantea en este procedimiento es si la actuación de la Administración con ocasión de la tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación -en lo que respecta de la finca matriz- fue determinante de la no inscripción de las fincas de resultado y si la falta de inscripción ha causado a los interesados daño o perjuicio alguno que merezca ser indemnizado, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

En efecto, el 16 de octubre de 1972 los interesados y su madre elevaron a público la protocolización de las operaciones particionales derivadas del



fallecimiento abintestato de su padre y esposo, respectivamente. Con el nº quince del cuerpo general de bienes (apartado I) se identifica finca que en el apartado VI (sobre división de la fincas que en el cuerpo general de bienes aparece descrita con el numero quince) “se divide por igual de norte a sur para formar dos independientes” (A y B), adjudicándose la A) a F.C.R. y la B) a su hermano A M.C.R.

El 8 de mayo de 1974 se inscribió en el Registro de la Propiedad la finca nº 11.463, primera inscripción, la finca matriz adjudicada como heredero a “M.C.R.”, inscribiéndose a su nombre a título de herencia al amparo del art. 205 LH (la finca quince del cuaderno particional). Nada de lo cual era cierto, pues la finca había sido dividida en dos, por mitad.

El 24 de octubre de 1974, se inscribió en el Registro la finca nº 11.796, primera inscripción, nuevamente la finca matriz, ahora adjudicada como heredera a F.C.R. por título de herencia de conformidad con el art. 205 LH. Lo que era nuevamente un error, pues esa finca matriz había sido dividida en dos, por mitad.

Iniciado el proyecto de reparcelación (aprobación inicial de 7 de diciembre de 1994), se sometió a información pública y se dio audiencia a los interesados, entre ellos a los “herederos de M.C.A., que identifica la cédula, firmando la recepción de la misma M.C.R., quien compareció el 18 de enero de 1995 como firmante de un escrito colectivo encabezado por V.D.D., efectuando alguna observaciones en relación con la delimitación del polígono y los costes de urbanización.

Así pues, al margen de que la Administración había incumplido sus obligaciones registrales, los interesados conocían la existencia de un proyecto de reparcelación -al que compareció inicialmente M.C.A., no su hermana- y la Administración conocía que la indicada finca matriz había sido dividida en dos, pues el 18 de enero de enero de 1995 M.C.R. puso en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de que la parcela que en su día fuera de su padre M.C.A. se hallaba dividida en dos, solicitando por ello que la documentación relativa al proyecto de reparcelación se dirija “de forma separada a los efectos oportunos”, aportando en prueba de lo cual copia escritura de 16 de octubre de 1972, de protocolización de de operaciones particionales, que acreditaba la individualización de las fincas. En coherencia con ello, interesa “copia del expediente a fin de proceder a su estudio por un técnico”, lo que no se acredita haya tenido lugar.

No obstante ello, el Secretario Accidental emite informe de 23 de febrero en el que se limita a constatar tal manifestación de M.C.R. pero sin deducir efecto alguno

en relación con el proyecto de reparcelación en marcha (es decir, la depuración de títulos y obligada modificación de los términos de la compensación y equidistribución de cargas y beneficios), llevando al Pleno la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación ese mismo día (23 de febrero de 1995), al amparo, se dice, de los arts. 110, 111, 112 y 122 y ss. RGU.

M.C.A. alega que no fue notificado de su aprobación definitiva -al ser solo notificada su hermana- aunque respecto de esta cuestión la Sentencia de 22 de abril de 2008 (del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria, en recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la desestimación presunta de la solicitud de revisión) considera que "no se les ha causando indefensión puesto que (...) aunque fueron citados en un solo domicilio como herederos de M.C.A. (...) se personaron en el ámbito cuya reparcelación se aprobó y los defectos iniciales se salvaron mediante la certificación del Ayuntamiento adjudicando correctamente a los recurrentes las fincas de resultado y otorgando licencia de segregación".

#### **7. El procedimiento de reparcelación.**

El acuerdo reparcelatorio fue notificado a los mismos como herederos de su padre. Aunque la aprobación inicial fue notificada a M.C.R. (folio 13 expediente RO) -quien compareciera al trámite de alegaciones y presentara escrito manifestando que la finca matriz había sido dividida en dos, por lo que había dos propietarios solicitando que las comunicaciones fueran efectuadas de forma separada y copia del expediente- sin embargo la aprobación definitiva fue notificada a F.C.R., su hermana, en su domicilio, (folio 42 RO), publicándose asimismo el 3 de marzo de 1995 en prensa y en el BOC de 10 de marzo de 1995. Aunque conocía la doble titularidad, el Ayuntamiento vuelve a ignorar que no hay una sino dos fincas y que dos eran los propietarios, no notificándose la aprobación definitiva del proyecto a uno de ellos.

No puede ignorarse que M.C.R. había comparecido en su día al procedimiento y había formulado alegaciones; la aprobación definitiva también había sido publicada. Pero tampoco se puede ignorar que M.C.R. había pedido copia del expediente -que no se le entregó- y había comunicado al Ayuntamiento que al ser dos los propietarios en adelante las comunicaciones se debían dirigir separadamente a los dos hermanos. M.C.R. podía confiar que la ausencia de notificación era ausencia de noticias. Podía pensar que tras su comunicación de la existencia de dos titularidades el proyecto estaría adaptándose, como en efecto así debía haber sucedido.

Ambos interesados han comparecido de consuno al procedimiento indemnizatorio (folios 1, 57, 64, 65, y 66 del expediente ID) siendo notificados a ambos los trámites realizados, constando debidamente su identificación y firma. Sin embargo, las notificaciones de los actos de trámite realizados durante el procedimiento reparcelatorio -al margen de los ya expresados- no cumplen con las debidas exigencias según resulta de la Ley de Procedimiento. Tal incorrecto proceder parece avalar que M.C.R. no conocía el estado del proyecto de reparcelación.

Obran en el expediente RO numerosos documentos dirigidos a la atención de M.C.R. y se supone que recibidos por él, o por alguien que lo hiciera en su nombre, lo que tampoco consta pues son numerosos y distintos (cuatro) los pies de firma que rubrican el recibí de esas notificaciones.

En efecto, hay cuatro firmas manifiestamente distintas de personas que reciben documentos a nombre de M.C.R. La primera, al folio 26 del expediente RO (escrito colectivo); la segunda (y no exactamente idénticas, por cierto) a los folios 26, 29, 55, 72, 158, doc. 15 y doc. 39 del expediente RO y folios 57, 64 y 69 del expediente ID; la tercera, en los folios 57 RO y 44 ID y doc. 10 y 28 RO; y la cuarta, en el en el folio 91 ID.

Las de los folios 44 del expediente ID y 57 RO son las únicas que podemos afirmar que son ciertas y pertenecen a su titular La primera es la estampada en la segunda copia del cuaderno particional realizado ante notario. La segunda corresponde al escrito de 14 de enero de 2003 solicitando la paralización de las obras que se estaban a cabo en *terreno de su propiedad*, sin su consentimiento y sin que “se le haya indemnizado por la supuesta expropiación de los terrenos”, lo que, como se ha adelantado, da a entender que no conocía los términos del proyecto de reparcelación.

Tales escritos, además, fueron notificados a M.C.R. en dos domicilios distintos (...), pero como en ningún caso se hace constar la identidad de la persona que firma en su nombre, pese a que sí consta el DNI de M.C.R., y resuelta que hay cuatro firmas distintas quizás se debería confirmar a quienes pertenecen.

## **8. La fincas de resultado.**

Así pues, el proyecto de reparcelación se hizo sobre una finca de origen propiedad de persona ya fallecida, cuando constaba que eran dos las fincas (inscritas desde 1974) y de propietarios distintos. Como consecuencia, los derechos y cargas de

ese titular de la finca de origen se concretaron sobre la base de tal premisa errónea. Por ello, los 1.586, 85 m<sup>2</sup> de la finca origen dieron lugar en el proyecto de reparcelación aprobado y ejecutado a una finca de resultado (nº 2) de 1.216, 02 m<sup>2</sup> con las condiciones acordadas de calificación y edificabilidad (cesión de 370, 83 m<sup>2</sup> de suelo, con un coeficiente de edificabilidad del 0,35% y una superficie edificable del 425, 61 m<sup>2</sup>, y a la que corresponde una cuota de urbanización de 4.653.587 pts. (10.934 pts./m<sup>2</sup>), con una diferencia entre lo aportado y lo recibido de 0.00%.

Ello significaba que el titular de la finca (herederos de M.C.A. para el Ayuntamiento) había sido compensado de forma perfecta. Claro que esa compensación no era perfecta, pues el Ayuntamiento sabiéndolo ignoró que la finca matriz había sido dividida en dos, que aunque eran dos los herederos la finca matriz no era propiedad de ellos de forma común pro indivisa sino que se hallaba dividida en partes iguales; que no había régimen alguno de comunidad, ni real ni ideal, que hubiera hecho que las cargas y derechos se distribuyeran entre ambos herederos o propietarios a partes iguales. En realidad, había dos fincas de origen distintas (793,42 m<sup>2</sup> cada una, 1.586, 85: 2) que debieron ser aportadas al proyecto de forma singularizada, cada una con sus derechos, cargas y costes de urbanización, y serían dos las fincas de resultado (608,010 m<sup>2</sup> cada una, 1.216, 02 m<sup>2</sup>: 2). Si la finca matriz de 1.586,85 m<sup>2</sup> había sido segregada en dos iguales, la de resultado, de 1.216,02 m<sup>2</sup>, “aplicando de nuevo un criterio de deducción lógica, entendemos que la citada parcela se adjudica a (ambos hermanos) en sus respectivas proporciones y según la superficie que a los mismos les ha sido afectada por el proyecto” (es decir, 608,010 m<sup>2</sup> a cada uno).

Pero no fue así.

Por ello, no tiene sentido que M.C.R. denunciara que su parcela fue objeto de mayor ocupación por la ejecución de la obra pública del viario, pues el viario se ejecuta en el suelo cedido, no en las fincas de resultado. Salvo que las obras se hayan excedido y hubiera ocupado parte de esa finca, lo que constituiría una expropiación de hecho que, en efecto, no ha sido compensada. Puede que esta sea la razón de la petición indemnizatoria de M.C.R. Puede que el Ayuntamiento no se ajustara a los límites material de suelo público donde debería ejecutar la obra pública.

En este punto, nos encontramos con el sorprendente certificado, de 28 de agosto de 2003 (de Decreto del alcalde, que no obra, sin firma del Secretario ni Vº.Bº. del Alcalde, al menos la copia que obra en las actuaciones, folio 182 RO) en el que se

dice que, de conformidad con el acuerdo de de aprobación definitiva de reparcelación, con el objeto de “cumplir la justa distribución de beneficios y cargas de la ordenación impuestas por el ordenamiento” se dispone que la superficie de la parcela de origen afectada por el (proyecto de reparcelación) es de 1.586, 85 m<sup>2</sup> por lo que queda un resto de finca matriz no afectado por dicha actuación urbanística y segregado (...) que se ubica en el extremo este de la Rambla Islas Canarias, con una superficie de 695,15 m<sup>2</sup>”. La parcela de resultado se define así: “Finca nº 2 (...) con una superficie de 1.216, 02 m<sup>2</sup>”, con indicación de que se proceda a su elevación a público.

Es decir, se vuelve a ignorar que la superficie considerada correspondía a dos parcelas y propietarios distintos; y se señala que en ejecución de la operación de reparcelación se diga que sobra un resto de la mencionada finca de 695,15 m<sup>2</sup> y que queda una finca de resultado de 1.216, 02 m<sup>2</sup>, como había concluido el proyecto de reparcelación, lo que significa que la inicial finca matriz era de 2.281, 00 m<sup>2</sup>. No consta, por otra parte, a quien se asignan los citados 695, 15 m<sup>2</sup> de resto.

Sobre esta base, el 8 de junio de 2004, M.C.R. solicita de la finca de resultado la segregación de una porción de 400 m<sup>2</sup>. Ahora bien, tal segregación se hace de la finca de resultado a la que se identifica por su superficie de 1.216, 02 m<sup>2</sup> (es decir, el Ayuntamiento sigue actuando como si se tratara de una finca pro indiviso, en coherencia con la forma en que ha tramitado la reparcelación) quedando como resto de la finca matriz la de 816, 02 m<sup>2</sup>.

Con razón cuando ambos hermanos presentaron el 24 de enero de 2005 al Registro de la Propiedad la certificación de adjudicación (que parte de la inicial finca matriz de 1.586, 85 m<sup>2</sup>, de la que queda un resto de 695,15 m<sup>2</sup>, y una finca de resultado de 1.216, 02 m<sup>2</sup>) el Registrador dio una calificación negativa, al no aportarse “acuerdo plenario de 22 de febrero de 1995 (...) en el que consten las dos fincas (...) o en su caso licencia de segregación”.

Tras la entrega del correspondiente certificado de adjudicación -con las incongruencias descritas- M.C.R. desistió del recurso contencioso-administrativo interpuesto a raíz de la ocupación de lo que entendía era su finca. Pero ninguna coherencia tiene con ello el que solicitara una licencia de segregación de 400 m<sup>2</sup> restando 816,02, lo que significa que en realidad no se le había adjudicado finca alguna sino que se consideraba a la finca de resultado como de común pro indiviso de los dos hermanos. Es decir, no consta que su hermana haya sido compensada en modo

alguno, o haya consentido esa segregación siendo así que el Ayuntamiento consideraba la finca como de común pro indiviso. Lo que significa que los restantes 816, 02 m<sup>2</sup> son de los dos hermanos, por mitad. Se insiste en que ni la finca de resultado inicial, ni las dos ideales en que aquella se hallaba dividida han tenido acceso al Registro.

Al folio 115 RO se identifica la parcela nº 2 de los interesados (1.219,00 m<sup>2</sup>) que según la certificación de 28 de agosto de 2003 (folio 183 ROL) Linda al "sur y al poniente [con (...)] parcela número 1 del mismo sector asignada a M.R.C.". En los folios 112 y 114 RO se señalan a las parcelas de resultado nº 3, 4, 5, 6, 7 y 8 pero no la 1, con la que se supone Linda la de los interesados.

Al margen de ello, no consta en las actuaciones plano de ubicación de las parcelas de origen de todos los propietarios ni el correspondiente plano con ubicación ni superficie; tampoco de todas las parcelas de resultado. Tampoco de la parcela de F.C.R y de M.C.R. tras la segregación de la parcela de resultado de 400 m<sup>2</sup>. Para mayor dificultad, en el folio 117 figura plano donde consta manuscrito "836 m<sup>2</sup> 30x28 F.C." en una ubicación que no es la que corresponde a la parcela de resultado nº 2, según resulta del folio 115 RO; y se recuerda que en certificado de 28 de agosto de 2003, con ocasión de la modificación de la reparcelación aprobada y con la finalidad de dar cumplimiento a la justa distribución de beneficios y cargas resultó que de la finca matriz de 1.586, 85 m<sup>2</sup> -sin perjuicio de la finca de resultado de 1.216, 02 m<sup>2</sup>- quedó un resto no afectado "con una superficie de 695, 15 m<sup>2</sup>", sin que tampoco conste su ubicación y titularidad. En el escrito de los interesados de 3 de noviembre de 2009, se indica que la finca propiedad de F.C.R., de 1.141 m<sup>2</sup>, está incluida en su totalidad dentro del ámbito de la reparcelación, superficie que no se sabe a qué responde.

#### 9. El daño.

El 4 de diciembre de 2009, los interesados solicitan que junto con el procedimiento de revisión se tramite el correspondiente procedimiento indemnizatorio, dado que la restitución *in natura* a resultas de la revisión que se acuerde es imposible. El 8 de febrero de 2010, se procede a admitir a trámite la reclamación presentada, nombrándose instructor y secretario del procedimiento. El 2 de septiembre de 2010, los interesados aportan al procedimiento informe de tasación que valora los daños causados en 554.400 euros, valor de la "superficie comprobada en el proyecto de reparcelación" de la parcela de resultado.

Ha de señalarse respecto de esta cuestión que a instancia de este Consejo, en el contexto del procedimiento de revisión de oficio ya dictaminado, el Tesorero corporativo emitió el 16 de febrero de 2012, V.ºB.º del Concejal delegado, certificación de la que resulta que “la zona señalada en los planos y documentación adjunta no se encuentra actualmente catastrada como bien inmueble”. Sin embargo, se adjunta copia planimétricas catastrales con fincas que aparecen como de titularidad de terceros, no de los interesados y la zona que se señala no corresponde con la finca de resultado nº 2 de la operación de reparcelación (folio 115 RO).

También requirió el Consejo “licencia de segregación de dos parcelas de resultado con superficie de 816,02 m2 cada una” e información sobre la “ocupación, en su caso, por viales de 400 m2 de propiedad de los recurrentes, con indicación topográfica del lugar”; así como informe sobre la situación de “ambas parcelas, aclarando si constituyen resto de las fincas registrales señaladas en el punto primero o si están ubicadas en lugar distinto y sobre la afectación de viales construidos en el polígono de referencia en la propiedad de los reclamantes”. Información que no se remitió.

El 10 de mayo de 2012, el Consejo reitera la remisión del indicado informe.

El 11 de octubre de 2012, el arquitecto técnico municipal emite informe del que resulta que los interesados “no se encuentran a título individual en la relación de propietarios afectados en el citado proyecto de reparcelación, por lo que no se les ha adjudicado ninguna parcela de resultado, todo ello sin perjuicio de que sean propietarios como herederos de M.C.A.”; asimismo, “no se puede determinar la ubicación de las fincas registrales 11.463 y 11.796 en el Polígono de Actuación Lomo Gordo, máxime cuando en la descripción de las fincas en su primera inscripción (única existente en la fecha de aprobación del proyecto de reparcelación de ese polígono) no coincide ni en su situación, ni superficie, ni linderos con las parcelas incluidas en el proyecto de reparcelación de polígono”. Concluye el informe diciendo que en dicho proyecto “no se puede determinar la ubicación de las fincas registrales 11.463 y 11.796 en el polígono (...) puesto que en dicho proyecto no existe identificación registral de las fincas afectadas”. Además, “de la lectura de los datos registrales aludidos se deduce una clara confusión con respecto a ambas fincas registrales que han sido modificadas en varias ocasiones, con posterioridad al mencionado proyecto de de reparcelación, sin mención alguna al mismo, ni siquiera en cuanto a su ubicación en Lomo Gordo”.

Al margen de que el citado informe parte de considerar a los interesados como titulares de común pro indiviso de la única parcela de resultado que se considera -en calidad de herederos-, no se puede aceptar la afirmación de que “no se puede determinar la ubicación de las fincas registrales 11.463 y 11.796”, pues tales fincas, resultado de la división por mitad de la finca matriz inicial, se convirtieron en la finca de resultado nº 2 del proyecto, cuya ubicación en el polígono consta en el plano correspondiente (folio 115 RO). Es cierto por ello que la finca descrita en su primera no coincide ni en su situación, ni superficie, ni linderos con las parcelas incluidas en el proyecto de reparcelación del polígono, y es claro que no es posible ubicar las fincas registrales 11.463 y 11.796 en el polígono, pues, se recuerda, el Ayuntamiento no acudió al Registro a los fines de identificación y anotación de la finca matriz como finca única, de la que resultó la única finca de resultado que considera (la nº 2). Por ello, nada afecta a lo dicho el que las inscripciones de las fincas que a la postre considero el Ayuntamiento hayan sido modificadas en varias ocasiones con posterioridad al mencionado proyecto de reparcelación, pues lo relevante es que las mismas se convirtieron en la finca nº 2 de resultado, perfectamente localizable.

Pues bien, el Ayuntamiento entiende que no procede acción de responsabilidad alguna por cuanto la rectificación de las inscripciones registrales con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación impidió que ello pudiera ser tenido en cuenta por la Administración a los efectos de contemplarlo en el proyecto de compensación. No es de recibo.

La Administración conocía que eran dos las parcelas y dos los propietarios de las fincas afectadas y no una sola. Este es el hecho determinante. Sabiéndolo, la Administración no actuó en consecuencia -ya estaba el proyecto cerrado- no interesó ante el Registro la continuación del tracto registral. La rectificación de las inscripciones -al margen de quien sea el responsable del error- no perjudica la solución a la cuestión de base: la Administración culminó el proyecto de reparcelación como si hubiera una sola finca, no dos y dos propietarios distintos. La realidad administrativa tenía que partir de esta realidad fáctica y jurídica. La realidad registral debía hacer coincidir ambas realidades, la formal y la material. Para eso está el expediente de rectificación de las inscripciones registrales.

Cuando los interesados instaron el procedimiento de revisión de oficio, manifestaron que “el terreno que en su día heredaron de su padre ha sido ocupado en gran parte por un sistema viario, sin que por ello se les haya compensado en modo alguno, debiendo consistir la compensación en la adjudicación de la correspondiente



finca de resultado, la que no han podido inscribir en el Registro de la Propiedad ni ejercitar su legítimo derecho de propiedad, disponiendo de los expresados terrenos". Son dos cosas distintas. Sí fueron compensados (parcela de resultado nº 2, luego segregada, aunque no se conoce el alcance de la misma). Otra cosa es que no se hubiera podido inscribir por la antedicha razón; o que las obras se excedieron y ocuparon además del suelo público suelo de la citada finca de resultado, afectando mayormente a la finca propiedad de M.C.R.

El 22 de marzo de 2013, los interesados presentan escrito de alegaciones en el que manifiestan que la única razón por la que "han perdido toda posibilidad de recobrar el terreno que les fue invadido por el trazado de la rambla Islas Canarias" fue que el Ayuntamiento "no procedió en ningún momento a la inscripción" del proyecto. Que el proyecto haya tomado como finca única de aportación la finca de su padre, determinó que su contribución a la unidad -y el correspondiente reparto de cargas y beneficios- se hiciera sobre la base de una única propiedad, cuyos efectos se imputarían a los herederos por mitad, pues por mitad se había dividido la citada finca inicial. Que M.C.R. diga que las obras han invadido su terreno -obras que debían haberse ejecutado en suelo público- parece indicar que las mismas en efecto no se adaptaron a las determinaciones del suelo público respetando la integridad de las fincas de resultado. Pareciera como que, en efecto, M.C.R. hubiera perdido parte del 50% de la finca de resultado que le correspondía. Si así fuera, desde luego debe ser indemnizado por esa pérdida patrimonial.

Claro que solicitó y obtuvo licencia de segregación de 400 m<sup>2</sup>, restando 816, 02 m<sup>2</sup>.

El proyecto de reparcelación dispuso que respecto de la finca origen y su titular (M.C.A.) el saldo resultante era de 0%, lo que significaba que el aprovechamiento concedido en la finca de resultado nº 2 (1.216, 02 m<sup>2</sup>) correspondía exactamente al porcentaje de su finca aportada y su cesión al Municipio del suelo preciso para ejecutar la urbanización.

Tampoco puede ser cierto que las fincas de los interesados "fueron invadidas en su totalidad o en su mayoría por el sistema general viario (...) y por tanto sus fincas de resultado tenían una ubicación y (...) linderos totalmente diferentes, lo que hace imprescindible para ellos tener que inscribirlas", pues consta que de los 1.586, 85 m<sup>2</sup> de la finca origen (ocupados) resultó una finca de resultado de 1.216, 02 m<sup>2</sup> (salvo

que, en efecto las obras se hayan excedido y hubiera ocupado más suelo del que tenían asignado).

El hecho de que el informe sobre las citadas alegaciones fuere hecho por remisión a otro anterior de 27 de febrero de 2013 no ha ayudado a aclarar algunas de estas cuestiones.

Para ello, procede completar la instrucción que permita a este Consejo tener conocimiento de los elementos fácticos necesarios para la emisión del Dictamen, con la información sobre los siguientes extremos:

A. Ubicación de la finca matriz original de M.C.A., con una superficie de 2.282 m<sup>2</sup> y la afección por la reparcelación en 1586, 85.

B. Ubicación de la finca o parcela (2) de resultado con una superficie de 1.216, 02 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta la superficie cedida de 370,83 m<sup>2</sup>.

C. Plano y situación de las parcelas de resultado.

D. Proyección del viario sobre la parcela de resultado de 1.216 m<sup>2</sup> y la determinación de si hubo o no apropiación de parte o acceso sobre las citadas fincas.

E. Ubicación de la parcela de 400 m<sup>2</sup> segregada a petición de M.C.R. y relación con la finca de resultado del apartado B) y C)

F. Ubicación del resto de la parcela de 816, 02 m<sup>2</sup> y relación con la finca de resultado del apartado B) y C).

G. Ubicación de la parcela de 695, 15 m<sup>2</sup>, resto de la finca de 1.586, 85 m<sup>2</sup> - resultante de la modificación de la parcelación aprobada- y de los 1.141 m<sup>2</sup> que ,los interesados manifiestan ser de F.C.R., así como relación con la finca de resultado del apartado B) y C)

H. Ubicación de la parcela de 836 m<sup>2</sup> que el plano al folio 117 RO asigna a la propiedad de F.C.R., y relación con las parcelas de origen y de resultado.

Finalmente, se hace además indispensable:

1. Aclarar en la instrucción si la superficie neta de la parcela nº 2 (1.216,02 m) ha sido invadida por el sistema general viario, Rambla Islas Canarias, concretando en su caso la superficie afectada;

2. Y determinar de manera precisa los hechos causantes de los supuestos daños invocados (ocupación de las fincas para viales, no inscripción, etc.).

## **C O N C L U S I Ó N**

Procede retrotraer las actuaciones a la fase de instrucción para que se complete el expediente, incorporando al mismo la información requerida en la fundamentación del presente Dictamen y, tras la correspondiente audiencia a los interesados y Propuesta de Resolución, se remita de nuevo a este Consejo el expediente para la emisión del Dictamen de fondo, que en su caso, proceda.