



Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 3 2 6 / 2 0 2 1

(Sección 1.ª)

San Cristóbal de La Laguna, a 14 de junio de 2021.

Dictamen solicitado por el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma en relación con la *Propuesta de Resolución del procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado por la reclamación de indemnización formulada por (...), por daños ocasionados como consecuencia del funcionamiento de la citada Administración (EXP. 289/2021 ID)**.

F U N D A M E N T O S

I

1. El presente Dictamen, solicitado por el Alcalde del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma el 7 de mayo de 2021 (con igual fecha de entrada en este Consejo Consultivo), tiene por objeto la Propuesta de Resolución de un procedimiento de responsabilidad extracontractual de dicha Administración municipal, iniciado el día 25 de septiembre de 2020, a instancia de (...), en virtud de la cual se solicita la indemnización de los daños y perjuicios irrogados al interesado como consecuencia, según alega, de «*la mala fe de la Administración ocultando la doble inmatriculación de la finca registral n.º (...) (propiedad municipal) que coincidía con la n.º (...) adjudicada al reclamante en virtud procedimiento de ejecución de hipoteca, cuantificando la indemnización por el daño causado en 146.250 euros, importe correspondiente a la escritura de constitución de hipoteca y reconocimiento de deuda ante Notario del Ilustre Colegio de Andalucía*».

2. Es preceptiva la solicitud de dictamen, según lo dispuesto en el art. 11.1.D.e) de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias (en adelante, LCCC), habida cuenta de que la cantidad reclamada por el interesado, 146.250 euros, supera los límites cuantitativos establecidos por el precitado artículo de la LCCC en

* Ponente: Sr. Fajardo Spínola.

relación con el art. 81.2, de carácter básico, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP).

Por otra parte, la legitimación para solicitar la emisión del dictamen de este Consejo Consultivo le corresponde al Alcalde, en virtud de los arts. 11.1.D.e) y 12.3 LCCC.

3. La reclamación se entiende interpuesta dentro del plazo legalmente establecido en el art. 67.1, párrafo segundo LPACAP. En este sentido, el escrito de reclamación se presenta por correo postal el 25 de septiembre de 2020 respecto de un daño que quedó determinado el 8 de noviembre de 2019, fecha de notificación de la Diligencia de firmeza de la Sentencia dictada en segunda instancia, de 4 de noviembre de 2019, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife en el recurso de apelación n.º 704/2018, cuyo procedimiento de origen es el Ordinario n.º 347/2016, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Santa Cruz de La Palma.

Y es que el *dies a quo* para el ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial será aquel en que se conozcan definitivamente los efectos del quebranto (STS de 31 de octubre de 2000) o, en otros términos «*aquel en que se objetivan las lesiones o los daños con el alcance definitivo*» (STS de 14 de febrero de 2006).

Esa jurisprudencia consolida el criterio de que el plazo de prescripción no comienza a computarse, según el principio de la *actio nata*, sino a partir del momento en que la determinación de los daños es posible, y esta coyuntura sólo se perfecciona cuando se tiene cabal conocimiento del daño y, en general, de los elementos de orden fáctico y jurídico cuyo conocimiento es necesario para el ejercicio de la acción.

4. En cuanto a la competencia en materia de responsabilidad patrimonial, el art. 107 de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias. (LMC), establece que, salvo que en el reglamento orgánico se disponga otra cosa, corresponde al Alcalde la resolución de los procedimientos de responsabilidad patrimonial excepto cuando la producción de la lesión o daño derive de un acuerdo plenario y la cuantía de la indemnización sea superior a 6.000 euros, en cuyo caso resolverá el Pleno.

En el presente supuesto, el daño por el que se reclama no deriva de un acuerdo plenario. Por lo que, al amparo de lo establecido en el referido art. 107 LMC la

competencia para resolver el presente procedimiento de responsabilidad patrimonial le corresponde al Alcalde.

5. Concurren los requisitos de legitimación activa y pasiva.

En este sentido, se ha de indicar que el reclamante ostenta la condición de interesado, en cuanto titular de un interés legítimo [art. 32.1 LRJSP y art. 4.1.a) LPACAP], puesto que alega daños sufridos en su esfera patrimonial como consecuencia, presuntamente, del funcionamiento anormal de la Administración. Por lo tanto, tiene legitimación activa para presentar la reclamación e iniciar este procedimiento en virtud de lo dispuesto en el art. 4.1.a) LPACAP.

Por otro lado, el Ayuntamiento está legitimado pasivamente porque se imputa la producción del daño al funcionamiento anormal del mismo, como se concretará más adelante, como titular de bienes municipales.

II

Los hechos por los que se reclama, según el escrito de reclamación, son los siguientes:

«PRIMERO.- Que en fecha de 14 de diciembre de 2009 se expidieron cinco certificaciones por el Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma, correspondientes a las fincas (...), (...), (...), (...) y (...), solicitadas por el Ayuntamiento de Santa Cruz de la Palma a instancias del propio Alcalde, y que pone de manifiesto la situación de doble inmatriculación entre la finca (...) y la (...), y por ende entre esta última y las tres en las que se dividió la (...), esto es la (...) y la (...).

Que por tanto al menos desde esa fecha de 14 de diciembre de 2009 el Ayuntamiento tiene conocimiento de la situación de doble inmatriculación entre la finca (...) (que se dividió en las fincas (...), (...) y (...)) y la finca (...).

SEGUNDO.- Que teniendo conocimiento el Ayuntamiento de la doble inmatriculación en fecha de 18 de febrero de 2010 insta la inscripción de la finca (...) que finalmente se produce en fecha de 1 de marzo de 2010, sin poner en conocimiento tal circunstancia en el Registro de la Propiedad.

TERCERO.- Que en fecha de 8 de Octubre de 2010 este administrado constituye escritura de constitución de hipoteca y reconocimiento de deuda ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía (...), con respecto a la finca (...) del Registro de Santa Cruz de La Palma por importe de ciento cuarenta y seis mil doscientos cincuenta euros (146.250 €), e inscribiéndola en fecha de 10 de noviembre de 2010, desconociendo en el momento de otorgar la misma que dicha finca estaba afectada por un problema de doble inmatriculación

al no haber comunicado absolutamente nada el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma al Registro de la Propiedad.

CUARTO.- Que posteriormente en marzo de 2011 el Pleno del Ayuntamiento autoriza al Alcalde a fin de aceptar a título gratuito la donación de la finca (...) que se conoce como el Jardín de Indias, aceptación que se produce en mayo de 2011 en escritura pública, y donde el Ayuntamiento nuevamente teniendo conocimiento de la situación de doble inmatriculación no pone en conocimiento del Registro del Propiedad tal circunstancia.

QUINTO.- Que en fecha de 6 de Octubre de 2016 el Ayuntamiento de Santa Cruz de la Palma interpone demanda ordinaria civil contra este administrado, en la que alegando precisamente la doble inmatriculación de las fincas interpone acción reivindicatoria y declarativa de dominio, y en la que sorprendentemente solicita como medida preventiva la anotación cautelar de la doble inmatriculación de la que tenía conocimiento cuando menos desde el 14 de diciembre de 2009.

Que dicho procedimiento incoado como procedimiento ordinario 247/2016 es seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Santa Cruz de la Palma con resultado de Sentencia que terminó declarando el mejor derecho del Ayuntamiento respecto de las fincas (...) y (...) con respecto a este administrado, siendo la misma recurrida en Apelación ante la Sección Tercera de la Audiencia Provincial rollo 704/2018, con resultado de Sentencia en idéntico sentido en fecha de 24 de julio de 2019 y notificada el 30 de julio de 2019, solicitando aclaración de sentencia por este administrado en fecha de 2 de septiembre de 2019 que fue desestimado en virtud de Auto de 26 de septiembre de 2019 notificado en fecha de 1 de Octubre de 2019, dictándose finalmente Diligencia de Firmeza de fecha de 4 de noviembre de 2019 y notificada en fecha de 8 de noviembre de 2019.

Que sorprendentemente el motivo por el cual se ocultó la situación de doble matriculación por parte del Ayuntamiento quedó despejado y claro a preguntas de la propia Letrada del Ayuntamiento en la vista de primera instancia cuando preguntó al entonces alcalde (en el momento de los hechos), cito literalmente “¿era necesario realmente que esa finca estuviera inscrita en el año 2010 para solicitar la subvención al Cabildo?” siendo la respuesta “efectivamente”, por lo que resulta claro que si para obtener la subvención del Jardín de Indias las fincas deberían estar inscritas, resulta lógico deducir que si se instaba un procedimiento a fin de aclarar la problemática existente en cuanto a la doble inmatriculación esa subvención que se recibió no hubiese llegado hasta tanto en cuanto se hubiese aclarado ese aspecto, y es por eso el que consideramos que lamentablemente el Ayuntamiento actuó de mala fe decidiendo guardar silencio respecto a la doble inmatriculación, y perjudicando con ello a terceros de buena fe como mi representado cuyo préstamo hipotecario de la finca (...) data de Octubre de 2010.

Que el hecho cierto es que el contrato privado de compraventa de la finca (...) por el Ayuntamiento, que primero se elevó a público y posteriormente se inscribió en el Registro

fecha de 1 de marzo de 2010 por el Ayuntamiento, existen dos anotaciones manuscritas que hacen referencia directa a la finca (...) (documento adjuntado como nueve al escrito de demanda por el propio Ayuntamiento) en cuanto a que en la escritura de elevación a público viene anotado a mano la finca (...) por dos veces diciendo en una de ellas expresamente "coincide con la finca (...)", lo cual viene igualmente a acreditar que el Ayuntamiento tenía pleno conocimiento de la situación de doble inmatriculación, con anterioridad al otorgamiento del préstamo hipotecario de Octubre de 2010.

Que el hecho cierto la finca (...) (nota literal (...) aportada como documento n.º 4 por este administrado en fecha de 3 de julio de 2017 en el procedimiento seguido en primera instancia) figura una casa construida de dos plantas, (que es (...)) y en la finca (...) titularidad del Ayuntamiento (nota literal (...) aportada como documento n.º 4 por este administrado de fecha de 3 de julio de 2017 en el procedimiento seguido en primera instancia) que es de inscripción posterior figura una casa de dos plantas que se encuentra en construcción, que del mismo modo ni en la finca (...), ni en la finca (...) titularidad del Ayuntamiento (nota literal (...) aportada como documento n.º 4 por este administrado en fecha de 3 de julio de 2017 en el procedimiento seguido en primera instancia) figura obra de Jardín de indias alguno construido; sino que la inscripción catastral de la finca (...) (...) consta desde el año 1998 desde la primera inscripción sin ninguna observación ni nota marginal al respecto, y en cambio la finca (...) con idéntico número catastral, en la compra efectuada en la novena inscripción de fecha de 7 de julio de 1999 no consta referencia catastral y se deja constancia incluso en nota marginal, y en la décima inscripción de 7 de septiembre de 1999 donde se hace constar el mismo número catastral, esto es, el (...), en virtud de un informe elaborado por el propio Ayuntamiento, y en nota marginal a la décima inscripción el Registrador nuevamente refleja que dicho número catastral no se ha acreditado indubitadamente (nota literal (...) aportada como documento n.º 4 por este administrado en fecha de 3 de julio de 2017 en el procedimiento de primera instancia); siendo lo anterior muy significativo toda vez la causa única de la doble inmatriculación en nuestro sistema hipotecario radica precisamente en los errores catastrales dan origen a dobles inscripciones de una misma finca, bajo la apariencia de finca inscrita simultáneamente en el Registro a nombre de diferentes propietarios como es el caso, donde el hecho cierto es que la finca registral (...) tiene un número catastral asignado desde el año 1998 y la finca matriz (...) se hace constar con posterioridad en virtud de un informe del propio Ayuntamiento dejando constancia en nota marginal que la misma no se ha acreditado indubitadamente.

Que no deja de ser significativo el hecho cierto, que la ejecución judicial núm. 541/2012 seguida en el Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Santa Cruz de la Palma por el que este administrado se adjudicó temporalmente la finca (...), el Ayuntamiento no se opuso en tiempo y forma a la ejecución despachada en favor de este administrado, alegando motivos

formales, de fondo y/o procesales, o los que hubiera estimado oportuno, sino que se limitó a mandar un escrito que no fue atendido por el Juzgado, aportando eso sí, la documental de cinco notas registrales correspondientes a las fincas (...), (...), (...), (...) y (...), solicitadas por el Ayuntamiento de Santa Cruz de la Palma a instancias del propio Alcalde, acreditando no sólo la situación de doble inmatriculación, sino que como Ayuntamiento tenían conocimiento de la misma desde el 14 de diciembre de 2009.

Que a resultas que el Ayuntamiento no ha actuado de buena fe al ocultar al Registro de la Propiedad la doble inmatriculación de la que tenía conocimiento desde diciembre de 2009, en el sentido negativo que presenta la extensión conceptual de la buena fe, es decir, en la medida o grado de diligencia exigible que uno espera de un administración pública como es un Ayuntamiento y que hubiera permitido a cualquier tercero o terceros, como es el caso de este administrado, salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la situación de doble inmatriculación, tal es así, que el hecho cierto no es sólo que el Registrador de la Propiedad en fecha de 10 de noviembre inscribe hipoteca a favor de este administrado en garantía de deuda de 146.250 euros sobre la Finca Registral (...), sino que tan sólo dos semanas antes, en fecha de 26 de Octubre de 2010 el Registrador cancela el embargo de la Administración Tributaria que pesaba sobre la misma, pero es más, el hecho igualmente cierto es que en fecha de 10 de noviembre de 2010 a la par que inscribe la referida hipoteca a favor de este administrado emite un Dictamen el cual expresamente dice, cito literalmente "La representación gráfica del suelo de la finca registral de referencia es coincidente en cuanto a su situación, superficie, y linderos con la que aparece descrita en la escritura presentada y por ello ha sido VALIDADA e INCORPORADA al archivo de bases gráficas registrales del Registro Civil de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma".

Que en base a todo lo anterior consideramos que el Ayuntamiento es responsable, y que en base a dicha responsabilidad debe responder de la cantidad entregada por este administrado a consecuencia de la hipoteca constituida e inscrita, y por tanto debe indemnizar al mismo con la cantidad de ciento cuarenta y seis mil doscientos cincuenta euros (146.250 €), entregados como ya se ha dicho en base a una garantía en fecha de 8 de Octubre de 2010 e inscrita en fecha de 1 de noviembre de 2010, que el Ayuntamiento al menos con una antelación de diez meses, tenía conocimiento que no era tal al existir una situación de doble inmatriculación sobre la finca en la que se basaba, y que fue la que se adjudicó finalmente, de forma temporal hasta la firmeza de la Sentencia de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial, en pago de dicha deuda este administrado».

III

1. En cuanto a la tramitación del procedimiento, no se aprecia la existencia de irregularidades que, por provocar indefensión al reclamante, impidan un pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión planteada.

No obstante, se ha sobrepasado el plazo máximo de seis meses para resolver (arts. 21.2 y 91.3 LPACAP), sin embargo, aun expirado este, y sin perjuicio de los efectos administrativos y, en su caso, económicos que ello pueda comportar, sobre la Administración pesa el deber de resolver expresamente (art. 21.1 y 6 LPACAP).

2. Los principales trámites del procedimiento de responsabilidad patrimonial que constan en el expediente son los siguientes:

- Por Decreto de la Alcaldía n.º 3618/2020, de 18 de diciembre de 2020, se admite a trámite la reclamación presentada, designando instructor del procedimiento (que, posteriormente será modificado por Decreto n.º 1023/2021, de 6 de abril), de lo que recibe notificación el reclamante el 8 de enero de 2021.

- El 25 de enero de 2021 se emite informe jurídico por la Secretaría General sobre los hechos objetos de la reclamación.

- El 9 de marzo de 2021 se concede trámite de vista y audiencia al reclamante, solicitando éste, el 24 de marzo de 2021 la remisión del expediente por correo electrónico, constando en tal sentido oficio de remisión de 30 de marzo de 2021.

- El 26 de marzo de 2021 el reclamante presenta alegaciones por correo postal en las que refuta las consideraciones del informe jurídico.

- Con fecha 29 de abril de 2021 se formula informe Propuesta de Resolución, en el que, tras refutar cada una de las alegaciones del interesado, se desestima su reclamación.

IV

1. La Propuesta de Resolución, como hemos señalado, desestima la reclamación formulada por el interesado, puesto que el órgano instructor considera que no existe relación de causalidad entre la actuación municipal y el daño reclamado por el interesado.

2. Se imputa a la Administración por parte del reclamante la producción de un daño por omisión, pues considera que debía el Ayuntamiento haber advertido expresamente al Registro de la Propiedad de la doble inmatriculación de estas fincas. Para el Sr. (...) esta actitud omisiva ha sido la causante del daño por el que se reclama.

Debe señalarse, de entrada, que en este caso no estamos ante una eventual responsabilidad de la Administración derivada del funcionamiento normal o anormal

de un servicio público, sino si acaso ante una potencial responsabilidad de Derecho privado. Aun así, procede la tramitación del presente procedimiento, en aplicación de lo establecido por el artículo 35 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que indica:

«Cuando las Administraciones Públicas actúen, directamente o a través de una entidad de derecho privado, en relaciones de esta naturaleza, su responsabilidad se exigirá de conformidad con lo previsto en los artículos 32 y siguientes, incluso cuando concurra con sujetos de derecho privado o la responsabilidad se exija directamente a la entidad de derecho privado a través de la cual actúe la Administración o a la entidad que cubra su responsabilidad».

3. En el análisis de la eventual imputación de responsabilidad a la Administración municipal, es preciso señalar, ante todo, las vicisitudes de las fincas a las que se refiere la reclamación, y las actuaciones realizadas por parte del Ayuntamiento en relación con las fincas de su propiedad, (...) y (...), con las que coincidía parcialmente la (...), de la que el reclamante era acreedor hipotecario, tal y como se recoge en la Propuesta de Resolución, a partir de lo informado por Secretaría General:

«1. La finca registral nº (...) fue adquirida por (...) por compraventa a (...), en virtud de escritura pública el 6 de julio de 1999, según consta en la inscripción 10ª, de fecha 7 de septiembre de 1999, y éste a su vez que a su vez la adquirió el 4 de diciembre de 1995 en inscripción 8ª a (...) y (...) el 11 de octubre de 1990.

2. En virtud de acuerdo de la Comisión de Gobierno, en fecha 28 de noviembre de 2001 se procede a la división material de esta finca registral (...), concediendo licencia a la entidad mercantil (...) para la división material de la finca registral nº (...), en las parcelas siguientes:

“A1 URBANA, que comprende la CASA, que tiene dos pisos en construcción señalada con el número catorce de orden, hoy treinta y dos, de la C/(...), y terrenos, que comprenden toda la parcela la suma de setecientos catorce metros cuadrados (714 m²) frente o Sur, Calle de su situación, (...), Este o derecha C/(...), Oeste o izquierda casa (...) y resto de finca de donde se segrega propiedad de (...) y espalda o Norte C/(...)”.

Siendo la Normativa sectorial la que sigue: La parcela se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Anexo Normativo de protección Artística del PGOU de Santa Cruz de La Palma.

Clasificación Urbanística: Urbana.

Calificación Urbanística: La mayor parte se encuentra calificada como Residencial Intensiva (Edificación Cerrada). En una franja de aproximadamente 3,50 metros paralelos al

eje de la calle (...) la calificación es Suelo Público destinado a viario Público (ampliación de la vía).

Parcela mínima: No determinada.

"A2 URBANA que comprende terrenos de una superficie de seiscientos setenta y nueve metros cuadrados (679 m2), y linda Sur sitios de la Casa de (...), de herederos de (...), de (...) y otros, Norte, finca de donde se segrega propiedad de (...) y que se destinará según convenio aprobado a suelo público, Este o Naciente, finca número uno, anteriormente descrita propiedad de (...) y Oeste, C/(...)".

Normativa sectorial: La parcela se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Anexo Normativo de protección Artística del PGOU de S/C de La Palma.

Clasificación Urbanística: Urbana.

Calificación Urbanística: Residencial Intensiva (Edificación cerrada). Parcela mínima: No determinada.

"A3 URBANA que comprende terrenos de una superficie de cuatrocientos ochenta metros cuadrados (480 m2), y que linda Este finca número uno anteriormente descrita, Oeste C/(...), Norte C/(...) y Sur finca número dos anteriormente descrita".

Normativa sectorial: La parcela se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Anexo normativo de protección Artística del PGOU de Santa Cruz de La Palma.

Clasificación Urbanística: Urbana.

Calificación Urbanística: Suelo Público destinado en su mayor parte a viario Público y el resto a espacio libre (jardín que cumple funciones de rotonda de circulación).

Parcela mínima: No determinada".

Tres porciones independientes que pasan a inscribirse bajo los números (...), (...) y (...), a los folios 116, 119 y 122 del tomo 1.655, inscritas todas a favor de dicha entidad el 23 de octubre de dos mil dos, con inscripción 1ª.

La finca registral número (...) se corresponde con la porción A1 vendida al Ayuntamiento para (...); la (...) se corresponde con la porción A2, sobre la que se hace una declaración de obra nueva y división horizontal con 33 unidades; y la (...) se corresponde con la porción A3, que dona al Ayuntamiento como suelo público.

3. En fecha 28 de mayo de 2003 el Ayuntamiento adquiere de la entidad mercantil (...), mediante contrato privado de compraventa, CASA de la finca registral nº (...), procedente de la n.º (...), con el fin de destinar el inmueble a la Casa Museo del Tabaco, incorporándose en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos por acuerdo plenario de fecha 20 de febrero de 2006, bajo el número 90 de Bienes Inmuebles y elevándose a escritura pública el 22 de junio

de 2006 e inscrita en pleno dominio a favor del Ayuntamiento en segunda inscripción en el Registro de la Propiedad el 1 de marzo de dos mil diez.

Coincide con la finca registral nº (...), adjudicada por ejecución hipotecaria a particular.

4. Asimismo, la finca (...) consta inscrita el 10 de agosto de 2.011 en inscripción 2ª en pleno dominio a favor del Ayuntamiento, adquirida el 12 de mayo de 2011 por donación de la entidad (...), cuya calificación urbanística es de suelo público destinado en su mayor parte a viario público y el resto a espacio libre (jardín que cumple funciones de rotonda de circulación), y que se incorpora al Inventario de Bienes y Derechos, por acuerdo plenario de fecha 6 de febrero de 2012, bajo el n.º 108 de Bienes Inmuebles.

Coincide con la finca registral n.º (...), adjudicada por ejecución hipotecaria a particular.

5. De otra parte, y de acuerdo con la certificación extendida por el Registro de la Propiedad, la finca registral nº (...), cuyo objeto coincide con la adquirida por el Ayuntamiento con el nº (...), figura inscrita en pleno dominio a favor de la entidad (...), adquirida por compraventa a la entidad (...) en escritura pública el 23 de noviembre de 2001, según consta en la inscripción 3ª de fecha 10 de octubre de 2003.

Dicha finca se halla gravada con la carga de hipoteca de la inscripción 4ª a favor de (...), formalizada en escritura autorizada el día 8 de octubre de 2010 y anotación preventiva de embargo a favor de la entidad (...)

Asimismo, consta en la certificación la inscripción 1ª de fecha dieciséis de junio de mil novecientos noventa y ocho, extendida a favor de la entidad (...), que la adquirió por compra a (...) y la inscripción 2ª, de fecha veintisiete de julio de mil novecientos noventa y nueve, extendida a favor de la entidad (...), adquirida por compra a la entidad (...) el dieciséis de abril de mil novecientos noventa y nueve.

6. En el 2009, el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria de fecha 15 de diciembre, acuerda delegar en el Alcalde el ejercicio de cuantas acciones administrativas, judiciales y de defensa, de competencia plenaria, fueran necesarias en relación con el inmueble sito en calle (...), nº (...).

7. El 23 de marzo de 2010, la Administración Tributaria Canaria envía un fax urgente de requerimiento de información de la finca que embargaba n.º (...), tomo 1.483, libro 213, folio 170, del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, con el fin de comprobar si la titular registral de la finca "(...)" coincidía con el titular catastral referencia (...), ubicada en la calle (...), escrito que fue informado por la Administración de Rentas en el sentido de que el inmueble con número fijo 10.732.519 y con aquella referencia catastral tenía por titular catastral al Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma.

8. En contestación a un burofax expedido por (...) el 16 de febrero de 2012, en que comunicaba ser titular -en virtud de escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca del 8 de octubre de 2010-, del derecho real hipotecario sobre la finca número (...), con referencia catastral (...), por lo que requería al Ayuntamiento a que le indicara el título a su favor sobre la finca e informando que de no recibir noticias la hipoteca sería ejecutada, puesto que, según señalaba, la misma había vencido el 8 de octubre de 2011, el Ayuntamiento envió un burofax recibido el 29 de febrero de 2012, comunicándole la coincidencia parcial de dicha finca con las fincas registrales (...) y (...), propiedad municipal; el mejor derecho, tanto civil como registral del Ayuntamiento y la de haberse producido una doble inmatriculación que debía ser subsanada de forma voluntaria con una escritura pública de rectificación, y se le apercibía de que en caso contrario el Ayuntamiento ejercitaría las acciones judiciales pertinentes en defensa de su patrimonio.

9. El 29 de febrero de 2012, la entidad (...) presenta una instancia (Rgtr. de Entrada nº 2762), comunicando que tras haberse enterado de obras en el terreno y antigua casa ubicada en la calle (...) nº 32 y 34, de esta Ciudad, había una ejecución judicial del Juzgado n.º 6 de La Laguna, procedimiento 1352/2011, ordenando al Registrador de la Propiedad la anotación de embargo y anotación practicada, por lo que instaba al Ayuntamiento llegar a un arreglo amistoso antes de la intención de dicha entidad de sacar a subasta dichos bienes.

Por parte del Ayuntamiento se le contesta en fecha 1 de marzo de 2012 por medio burofax con casi el mismo contenido que a (...). Respondiendo aquella, vía burofax que no atienden a razones pues son ellos los que tienen un derecho real sobre aquella finca que pertenece a (...)

10. En fecha 15 de marzo de 2012 la Alcaldía dicta una Resolución mediante Decreto, para ejercitar la demanda de tercería de dominio y cuantos otros procedimientos fueran necesarios para la defensa de las fincas registrales (...) y (...).

11. En fecha 25 de febrero de 2015, (...) presenta instancia (Nº 2.516 de Registro de Entrada) junto con copia del Decreto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, de fecha 24 de noviembre de 2014, recaído en el procedimiento nº 541/2012, de Ejecución hipotecaria, adjudicando la finca n.º (...) inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, solicitando que por parte del Ayuntamiento se le notifique, con la documentación pertinente, la titularidad de las fincas números (...), (...) y (...), sin menoscabo de ejercitar las acciones judiciales precisas para la titularidad real de dicha propiedad.

Dicho escrito es contestado, vía burofax, por el Ayuntamiento el 12 de marzo de 2015 (Rgtr. de Salida nº 901) reiterándole lo ya manifestado con anterioridad y enviándole la documentación relativa a las copias simples del Registro de la Propiedad de las fincas registrales (...) y (...), propiedad municipal.

12. Teniendo noticias de la práctica de diligencia de la toma de posesión del inmueble en el procedimiento nº 541/2012, de Ejecución Hipotecaria, el Ayuntamiento se dirige al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 solicitando información urgente por cuanto que tratándose de una doble inmatriculación en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, la misma afecta a las fincas registrales (...) y (...) de su propiedad, recibiendo contestación negativa por no ser el Ayuntamiento parte en el procedimiento».

4. Pues bien, de la simple lectura de las fechas consta que, en el momento en el que el reclamante inscribió la hipoteca, el 8 de octubre de 2010, debía saber que, al menos, parcialmente, la constituía sobre una parcela, la (...), que era propiedad del Ayuntamiento, estando inscrita con anterioridad a la hipoteca, esto es, desde el 1 de marzo de 2010, aceptando el total de la garantía hipotecaria a riesgo y ventura suya.

Pero, es que, además, en contra de lo que señala el reclamante, es la Administración la que ejercitó acciones por mala fe del ahora reclamante, que no sólo constituyó hipoteca sobre un bien del que era concededor de la inmatriculación del mismo a nombre del Ayuntamiento, sino que, además, procedió a su ejecución y pretendió su venta posteriormente, siendo, tras las acciones del Ayuntamiento, finalmente, reconocido menor derecho del mismo sobre las fincas.

Así, refuta una por una, correctamente, la Propuesta de Resolución, las alegaciones del reclamante, que son las siguientes:

1) En su primera alegación, el reclamante muestra disconformidad con el informe de la Secretaría General al señalar que *«no efectúa reclamación patrimonial merced a la ejecución de hipoteca y adjudicación de la finca registral (...), sino que lo hace por haber concedido hipoteca con la garantía de esa finca en fecha 8 de octubre de 2010».*

2) En su segunda alegación señala que *«el Ayuntamiento conocía al menos desde fecha de 14 de diciembre de 2009 de la situación de doble inmatriculación entre la finca (...) y la (...), merced a que se expidieron cinco certificaciones por el Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, correspondientes a las fincas (...), (...), (...), (...) y (...), solicitadas por el Ayuntamiento».*

3) En su tercera alegación afirma el reclamante que *«no hubiese realizado préstamo alguno en fecha 8 de octubre de 2010, basado en la garantía de dicha finca, si hubiera tenido conocimiento de la situación de doble inmatriculación, que desvirtúa el burofax enviado por el Ayuntamiento en fecha 27 de febrero de 2012».*

4) En cuarto lugar, viene a alegar el reclamante que *«el daño alegado es consecuencia directa e inmediata de la actuación del Ayuntamiento, por lo que hay relación causal entre la actuación de la Administración y la actuación del reclamante que concede préstamo con garantía hipotecaria de la finca (...) en fecha 8 de octubre de 2010»*.

5) Por último, insiste el reclamante en que *«el Ayuntamiento no ha actuado de buena fe al ocultar al Registro de la Propiedad la doble inmatriculación de la que tenía conocimiento desde al menos el 14 de diciembre de 2009 y que hubiera permitido a cualquier tercero o terceros salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la situación de doble inmatriculación antes de otorgar un préstamo con garantía hipotecaria»*.

Procede desestimar, en primer lugar, conjuntamente, la primera y tercera y cuarta alegaciones, por cuanto todas ellas imputan al Ayuntamiento la responsabilidad de haber prestado garantía hipotecaria el interesado sobre bienes del Ayuntamiento, con la «errónea creencia» de que eran del deudor hipotecario.

Sin embargo, ello queda desvirtuado, pues, en contra de lo afirmado en la primera alegación, en el momento de constitución de hipoteca con la garantía, el 8 de octubre de 2010, el reclamante no se cerciora de que el titular inscrito sea el titular real.

Y, posteriormente, en el momento de instar la ejecución de la hipoteca reconoce el reclamante que era conocedor de que había una doble inmatriculación de la finca, como así lo manifestó en escrito enviado por burofax, lo que demuestra que no actuó de buena fe presentando demanda de ejecución hipotecaria el 31 de julio de 2012 e instando la ejecución judicial en procedimiento de ejecución hipotecaria seguida en Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Santa Cruz de La Palma, n.º 541/2012, ya que el Ayuntamiento le contestó por la misma vía, tal como se señala en los escritos que se transcriben a continuación:

Escrito presentado el 16 de febrero de 2012 por burofax de (...):

«yo, (...) con documento nacional de identidad (...), natural de (...), con vivienda en calle (...); les informo y requiero para que en el plazo de 5 días me indiquen en virtud de que título poseen la finca (...) inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma cuya referencia catastral es (...), cuyo titular de la propiedad es LA MERCANTIL "(...)", la cual me adeuda la cantidad de CIENTO SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (168.996 Euros) según se acredita por el documento "ESCRITURA DE

RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA" constituida ante el Notario, en Mijas el día ocho de octubre de dos mil diez (...) . Asimismo, les informo que dicha hipoteca será ejecutada tras un plazo coherente sin recibir noticias suyas, contando desde el envió de la presente, puesto que la misma ha vencido el día ocho de octubre de dos mil once, la finca responde por una total responsabilidad de TRESCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS (317.362,50 Euros)».

En este momento no se había iniciado la ejecución y se estaba a expensas de una respuesta del Ayuntamiento para proceder a instar la ejecución al señalar que *«la hipoteca será ejecutada tras un plazo coherente sin recibir noticias suyas».*

En respuesta a ello, el Ayuntamiento le envía burofax a (...) con fecha 27 de febrero de 2012 del siguiente tenor:

«La finca registral, n.º (...), sobre la que señala Vd. que es acreedor hipotecario, coincide parcialmente con dos fincas registrales propiedad de este Ayuntamiento e inscritas en el Registro de la Propiedad (fincas n.º (...) y (...), que proceden de una segregación de la finca registral n.º (...)).

2º.- De una simple lectura del historial de las fincas municipales y de la realidad de los hechos sucedidos y su contraste con la finca registral nº (...), de la que es acreedor hipotecario según manifiesta, se desprende el mejor derecho, tanto civil como registral, de este Ayuntamiento (así como de los otros propietarios del resto de esa parcela), habiéndose producido una doble inmatriculación registral que debe ser subsanada.

3º.- Conforme a lo anterior, por medio de la presente se le requiere para que de forma voluntaria proceda a corregir esa doble inmatriculación mediante la firma por las partes implicadas, de una escritura pública de rectificación que sirva de base a la eliminación de dicha anomalía. Asimismo, se le apercibe que transcurrido un tiempo prudencial sin haberse rectificado el error, se procederá por este Ayuntamiento al ejercicio de las acciones judiciales pertinentes (declaratoria y contradictoria de dominio) en defensa de su patrimonio».

Precisamente, consecuencia de los hechos que nos ocupan tiene su base y relación en la Sentencia de la Sala Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, de fecha 24 de julio de 2019, desestimatoria del Recurso de Apelación interpuesto por la representación procesal del ahora reclamante, (...), confirmando la sentencia dictada en 1.ª instancia que declara:

«1º.- Que la finca registral número (...), inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, pertenece al Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, procediendo, en consecuencia, su devolución al demandante.

2º.- *Que la finca registral número (...), inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, pertenece al Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma».*

Así, se observa que, a diferencia de la diligencia con la que actuó el reclamante para enviar un burofax previo a la ejecución de la hipoteca, sin embargo, ninguna prestó a la hora de constituirla, no constando, de hecho, en el expediente judicial intervención alguna del deudor hipotecario siquiera, por lo que se observa que el acreedor actuó siempre a su riesgo y ventura sin comprobar en ningún momento previo a la constitución de garantía hipotecaria que la finca sobre la que se constituía era propiedad del deudor, pretendiendo que, por la mera constitución de la garantía hipotecaria deviniera deudor suyo quien resulte titular del bien, a cuyo efecto instó la ejecución hipotecaria contra el Ayuntamiento, ya sabedor de no ser deudor suyo pero sí legítimo propietario de las fincas sobre las que se realizó parcialmente la hipoteca.

Por ello, la alegación consistente en que, de haber sabido que era el Ayuntamiento el titular de las fincas y no su deudor, no habría constituido la hipoteca, queda desvirtuada, en tanto que podía y debía haberse cerciorado de ello antes de constituirla, pero no desplegó la diligencia exigible a tal fin.

Por su parte, como hemos indicado, se alega:

Por un lado, que «el Ayuntamiento conocía al menos desde fecha de 14 de diciembre de 2009 de la situación de doble inmatriculación entre la finca (...) y la (...), merced a que se expidieron cinco certificaciones por el Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, correspondientes a las fincas (...), (...), (...), (...) y (...), solicitadas por el Ayuntamiento» y, por otro, que «el Ayuntamiento no ha actuado de buena fe al ocultar al Registro de la Propiedad la doble inmatriculación de la que tenía conocimiento desde al menos el 14 de diciembre de 2009 y que hubiera permitido a cualquier tercero o terceros salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la situación de doble inmatriculación antes de otorgar un préstamo con garantía hipotecaria».

Sin embargo, tal y como se deriva de las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento a lo largo de las vicisitudes relacionadas con las fincas de su propiedad, expuestas en el apartado 2 del presente Fundamento, se observa que aquél, en todo momento, desde 2002, realizó diversas gestiones y trámites relacionadas con las fincas de su propiedad solicitando en multitud de veces certificaciones del Registro de la Propiedad, adquiridas por compraventa (privada y después elevada a Escritura pública) y donación, posteriores a la segregación de la

finca n.º (...) que dio lugar a que por el Ayuntamiento se concediera licencia de segregación de tres parcelas en fecha 28 de noviembre de 2001.

Así, el Ayuntamiento en sus sucesivas actuaciones y tramitación de estos expedientes de compraventa, donación y segregación, precisó en muchísimas ocasiones de los títulos registrales que, además, eran fundamentales para la formación del Inventario de sus bienes, lo que denota que no hay una relación de causalidad entre la actuación o funcionamiento del Ayuntamiento y el perjuicio que dice el reclamante haber sufrido.

Es sólo por propia voluntad -a riesgo y ventura del mismo- que constituyó sin la diligencia debida la garantía hipotecaria, sin cerciorarse de la coincidencia del deudor hipotecario y el propietario de la garantía prestada (a pesar de que en el momento de la inscripción de la hipoteca ya constaba inscrita la finca (...) a nombre del Ayuntamiento, aceptando el total de la garantía hipotecario sobre una parte de tercero no deudor y otra cuya titularidad no se investigó), e instó después la ejecución hipotecaria a sabiendas ya, incluso, de la falta de coincidencia entre aquéllos, sabiendo de la doble inmatriculación registral de las fincas n.º (...) y (...), propiedad del Ayuntamiento, coincidentes parcialmente con la n.º (...) de la que era acreedor hipotecario el reclamante. En este momento ya no hay falta de diligencia, sino auténtica mala fe del ahora reclamante, pues ya a sabiendas de que el Ayuntamiento era el verdadero titular de las fincas sobre las que coincidía parcialmente la hipotecada, lo condujo a defender su mejor derecho en sede judicial con los consiguientes daños y perjuicios a los que derivó al Ayuntamiento, con la torticera pretensión de hacerse con las fincas del Ayuntamiento, que trató de vender a sabiendas del mejor derecho de aquél, a fin de cobrar un crédito de un tercero que ni siquiera aparece en ningún momento en todos estos procedimientos.

5. Por todo lo expuesto, en el presente supuesto, no concurre nexo causal entre el funcionamiento de la Administración y el daño por el que se reclama, procediendo la desestimación de la reclamación interpuesta.

C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución, desestimatoria de la reclamación presentada, es conforme a Derecho.