
AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA. SECCIÓN QUINTA
Recurso de apelación nº 632/1999
Sentencia nº 21 (18-01-2001)

TEMA: GESTION URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN.

Titular registral.

Cuestiones civiles: adquisición, inscripción.

Procedimiento administrativo: expropiación.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Pedro Antonio Perez García (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D. Antonio Luis Pastor Oliver

D. Juan Ignacio Medrano Sánchez

En Zaragoza a dieciocho de enero de dos mil uno.

En nombre de su S.M. el Rey.

Vistos por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Zaragoza, en grado de apelación, los autos de JUICIO de MENOR CUANTÍA, seguidos ante el Juzgado de 1ª Instancia núm. QUINCE de Zaragoza, con el núm. 145/1999, de los que dimana el presente ROLLO DE APELACIÓN núm. 632/1999, promovidos a instancia de D. J. P. G., representado por el Procurador D. M. C. S. y dirigido por el letrado D. A. S.-R. G., apelante, contra D. J. S. G., representado por el Procurador D. F. P. A. y dirigido por el letrado D. A. S. P., apelante; contra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por el Procurador D. F. P. A. y dirigido por el letrado D. C. G. P., apelado, y contra IGNORADOS HEREDEROS o HERENCIA YACENTE DE Dª C. A. S. que no se han personado en esta apelación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Se aceptan los de la sentencia apelada de fecha 1 de septiembre de 1999, cuya parte dispositiva dice “FALLO. — Que con parcial estimación de la demanda interpuesta por D. J. P. G. contra D. J. S. G., IGNORADOS HEREDEROS O HERENCIA YACENTE DE Dª C. A. S. y EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA debo:

a) declarar que D. J. P. G. adquirió para su sociedad conyugal la finca de 7.900 metros cuadrados que segregó y vendió el demandado D. J. S. G., por sí y como mandatario de su esposa, con la descripción y linderos que figuran en el título aportado como documento número uno de la demanda.

b) declarar que dicha finca incluye la franja de 1858 metros cuadrados que se extiende paralela a la Acequia del Plano, que figura delimitada y rotulada como franja terreno sup. 1858 m² en el plano aportado como documento tres de la demanda.

c) no haber lugar a declarar la actual titularidad del actor sobre la franja de terreno sup. 1858 m².

d) condenar a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones.

No procede imponer condena en costas por lo que cada parte pagará las causadas a su instancia y las comunes lo serán por mitad”.

SEGUNDO.— Notificada dicha sentencia a las partes, por las representaciones procesales de D. J. P. G. y de D. J. S. G., se interpusieron contra la misma recurso de apelación, que fue admitido en ambos efectos, remitiéndose las actuaciones a esta Sección Quinta, con emplazamiento de las partes.

TERCERO.— Recibido los autos y personadas las partes, se formó el correspondiente rollo con el núm. ya indicado; y tras los trámites legales se señaló vista para el día 13 de marzo de 2000 a las 10,15 horas y se entregaron a las partes los autos para instrucción por el plazo de CUATRO DIAS. Celebrada la vista, las partes asistentes a la misma informaron en apoyo de sus respectivas pretensiones, según consta en el acta levantada al afecto.

CUARTO.— En la tramitación de estos autos se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia apelada, y

PRIMERO.— El actor adquirió del demandado una finca de determinada extensión, en conjunto setenta y nueve áreas, pagando el precio acordado, otorgándose escritura pública de compraventa el día veintinueve de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, que fue inscrita en el Registro mucho tiempo después, en concreto el veinticuatro de mayo de mil novecientos ochenta y cinco. Entre ambas fechas, parte de la finca fue expropiada por el Ayuntamiento de esta ciudad, que también ha sido demandado, en concreto mil ochocientos cincuenta y ocho metros, siendo el acta de pago y ocupación de fecha treinta de enero de ese mismo año de mil novecientos ochenta y cinco. El actor adquirente de la finca interpone la demanda origen de este pleito que ahora se resuelve en grado de apelación en base a tres pedimentos: Primero, que se declare que la meritada finca con la superficie total al principio indicada pertenece a su sociedad conyugal con la descripción y linderos que se determinan en la escritura notarial; segundo, que asimismo se declare que la franja de mil ochocientos cincuenta y ocho metros —aquella que fue objeto de expropiación— pertenece a la finca por estar incluida en la misma; y tercero, que también se declare que, no obstante la transmisión parcial de la finca que los vendedores hayan podido hacer al Ayuntamiento de Zaragoza, dicha finca pertenece en su totalidad al actor con carácter presuntamente consorcial.

SEGUNDO.— La simplicidad de los hechos al principio expuestos, aquellos que se refieren a la venta de la finca, expropiación de parte de la misma, y ulte-

rior inscripción registral de la descrita en la compraventa, como el carácter meramente fáctico que revisten las dos primeras peticiones especificadas en el suplido de la demanda, hacen innecesario cualquier extensa reflexión sobre el resultado de la prueba practicada, pues es de todo punto cierto, sin mayor justificación jurídica, que el actor adquirió la expresada finca con la medida superficial expuesta, como también lo es que la franja después expropiada está incluida dentro de la finca en cuestión. Pero ocurre que, interin, en el tiempo que medió entre la adquisición e inscripción, parte de la finca fue objeto de expropiación en el correspondiente expediente administrativo, adquiriéndose su propiedad a través de este modo derivativo de adquisición de la persona que según aparecía en el Registro era su propietaria y estaba facultada para transmitirla, todo ello según el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos de concordante aplicación. Como también es obvio, y por su obviedad es cuestión que tampoco merecerá mayor comentario, que esta Jurisdicción es efectivamente la única competente en materia de dominio, y de las declaraciones consiguientes derivadas del artículo 348 del Código Civil, pero no lo es para examinar actuaciones integradoras de un expediente de expropiación municipal, expresión esencial del acto administrativo, que sólo puede ser impugnado en esta Jurisdicción revisora. Por tanto, la Sentencia del Juzgado ha de ser objeto de radical confirmación, en cuanto a los primeros puntos porque son manifestación de un supuesto real e indiscutible, que como tales han de ser aceptados, y también en fin respecto del tercero pues también es claro que el dominio de la repetida franja ya no pertenece al actor, habiéndola adquirido el Ayuntamiento en virtud de expropiación, sin perjuicio de las reclamaciones que el actor pudiera entablar en lo sucesivo en otros procedimientos frente al vendedor o frente al Ayuntamiento.

TERCERO.— En la resolución del caso se han de tener en cuenta de modo muy principal los tres siguientes razonamientos. Primero, que la finca en cuestión se vendió con expresión de su cabida, expresión de sus linderos y un precio cierto, poniéndose especial énfasis en el hecho de que en cada uno de los documentos de venta —documento privado, escritura pública e inscripción registral— se hiciera constar de modo unánime que la finca en cuestión tenía una extensión de setenta y nueve áreas, y por tanto el vendedor está obligado a entregar al comprador toda la superficie objeto de venta, conforme a lo que se dispone en los artículos 1462 y del Código Civil, con relación a la prueba pericial practicada en los presente autos, bien expresiva de la extensión de la finca y su coincidencia con la reflejada en aquellos documentos. Segundo, en coincidencia con lo que acaba de reseñarse, también es digno de exponerse aquel otro hecho relativo a que con motivo de la venta, las partes constituyen una servidumbre de paso “para personas y vehículos,” de quince metros de altura, al norte de las dos fincas, en conlindancia con la acequia de “El Plano ...como es de comprobar por ejemplo mediante examen de la escritura pública, que no hubiera tenido razón de ser si esta parte de finca no hubiera sido comprendida en el contrato, pues el paso por dicho extremo hubiese quedado expedito”. Y tercero, en este mismo sentido debe entenderse lo consignado en el pacto noveno del contrato

privado de compraventa, según el cual el comprador declara conocer, entre otros puntos, la calificación urbanística (incluso las reclamaciones administrativas y contenciosas administrativas seguidas por el vendedor contra el Ayuntamiento de Zaragoza), y se obliga a respetar la calle de quince metros de anchura que fue objeto de aprobación municipal, trozo éste de terreno sobre el que después se constituirá en la escritura notarial la antedicha servidumbre de paso, dándose así idea de que el adquirente tenía ya en aquel momento conocimiento de los proyectos urbanísticos sobre la zona, que en concreto iban afectar a parte de la finca en compra, que ya entonces sin duda se encontraban fraguándose, que comenzaron a evidenciarse al poco tiempo, en el posterior año 1981, pero ello no obstante aquella porción de terreno se comprendió en la extensión superficial reseñada en los documentos de compra, haciéndola llegar hasta la antes citada acequia, que constituía su lindero norte y este, otra vez con remisión al informe pericial practicado. Así, en definitiva, lo viene a decir la STS de 21 de mayo de 1970, entre otras, cuando razona que, habiéndose realizado la venta por precio alzado, y no a razón de un tanto por unidad de medida o número, el vendedor está obligado a entregar todo lo que se comprenda dentro de los linderos.

CUARTO.— Las partes han concedido una especialísima importancia al hecho de que el actor procediera después de la adquisición notarial de la finca a cerrarla sólo en parte, dejando fuera del muro levantado aquella porción de terreno coincidente con la que fue objeto de expropiación. Y alegan al respecto que tal acto es demostrativo de una intención de renunciar a esta extensión de la finca no comprendida en la cerca, conclusión que no puede admitirse porque, también es sabido —SSTS de 26 de septiembre de 1983, 18 de octubre de 1984, 3 de marzo de 1986, 11 de junio de 1986, entre otras, la renuncia de derechos ha de ser precisa, clara y terminante, sin que sea lícito deducirla de expresiones equívocas o de actos de dudosa significación, y en el caso parece que aquella construcción no significa voluntad de abandono sino de cercar la propiedad conforme a lo que pudiera resultar del expediente expropiatorio, que ya era de algún modo conocido por el comprador en virtud del pacto noveno incluido en el documento privado de compraventa aportado en fase probatoria por el Ayuntamiento, en consonancia también con la servidumbre de paso constituida, evitándose rectificaciones y gastos posteriores. Ni tampoco esta construcción puede suponer el inicio de la posesión de la franja por parte del ente municipal a efectos de una posible usucapión, cuando lo cierto es que, tal como resulta de estas actuaciones, el Ayuntamiento devino propietario de la misma como resultado de la expropiación operada. Con lo expuesto ya queda patente la necesidad de rechazar los recursos interpuestos, sin comentario alguno respecto de si en el precio que por la venta fue acordado pudo tener influencia el hecho posterior de la expropiación de parte de la finca, de algún modo ya conocido por el demandante y cuyas consecuencias aceptaba en virtud de aquel pacto noveno, del documento privado de compraventa, por ser razonamiento superfluo a la materia controvertida, tal como fue expuesta en la demanda y ha quedado limitada en esta apelación.

QUINTO.— Por lo que se refiere a las costas de la primera instancia, que no fueron objeto de expresa imposición en la resolución del Juzgado, ningún razonamiento ha de incluirse respecto de las causadas por el Ayuntamiento demandado, que no ha recurrido la Sentencia y por tanto se ha aquietado con este pronunciamiento. Respecto de las propias de las otras partes, la estimación parcial de la demanda obliga a no imponerlas, conforme a lo preceptuado en el artículo 523.2 de la Ley de Enjuiciamiento, siendo expresión la demanda de una razonable inquietud al haberse privado al actor de una parte de terreno adquirido en virtud del acto de expropiación, cuyo contenido y alcance no parece que estuviera rectamente concretado en el momento de otorgarse el documento privado de compraventa, ya opuesto en el expediente practicado por el Ayuntamiento.

SEXTO.— Por todo ello, conformándose la primera Sentencia, con expresa remisión a sus considerandos, sin más adición que la de incluir la absolucón del Ayuntamiento demandado, que se ha omitido en la parte dispositiva de la Sentencia, pero que fue expresamente razonado en su razonamiento cuarto cada apelante soportará las costas de su respectivo recurso, según el artículo 710.2 de la Ley de Enjuiciamiento.

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que, desestimando íntegramente los recursos de apelación interpuestos por los Procuradores Sres. C. S. y P. A., cada uno en su respectiva representación, contra la Sentencia dictada el pasado día primero de septiembre de mil novecientos noventa y nueve por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número DIEZ de los de Zaragoza, cuya parte dispositiva ya ha sido transcrita, la confirmamos en todos sus puntos, incluyendo la absolucón del Ayuntamiento de esta ciudad que fue demandado, que fue omitida en aquella, imponiendo a cada recurrente las costas causadas en su respectiva apelación.

Remítase las actuaciones al Juzgado de procedencia, juntamente con testimonio de la presente, para su ejecución y cumplimiento, debiendo acusar recibo.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá testimonio al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.