

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**  
**EXPROPIACIÓN.**

Pago justiprecio.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D<sup>a</sup> Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 16 de marzo de 2011, habiendo visto los presentes Autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 4 de los de Zaragoza, y

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: I.T.M.,S.L., representada por la Procuradora Sra. D<sup>a</sup> M.J.A.M. y defendida por el Letrado Sr D. L.F.L.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra D<sup>a</sup> S.S.S. y defendido por la Letrado Sra. D<sup>a</sup> M.J.P.S.

#### **SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Acuerdo de 11 de marzo de 2010, por el que:

1º-Se tiene por subrogada a la recurrente en los derechos económicos dimanantes del procedimiento expropiatorio incoado respecto de una participación de once enteros, correspondiente al piso 2º izda, de la finca ubicada en C/ Contamina nº 12, afectada por la ejecución del Proyecto de Pavimentación y Renovación de Servicios en calle Contamina, cuya propiedad se atribuía originariamente a D<sup>a</sup> C.T.R.

2º-Se pone a disposición de la recurrente la suma de 23.621,35 €, en concepto de participación expropiatoria.

3º-Se desestima la solicitud de la recurrente de reconocimiento de su derecho a la totalidad del importe del justiprecio.

#### **TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

Se dicte Sentencia por la que se acuerde:

1º) Se declare no conforme a derecho la resolución impugnada, revocando la misma con respecto a su acuerdo tercero, que desestima la solicitud de reconocimiento del derecho a percibir la totalidad del justiprecio expropiatorio.

2º) Se reconozca el derecho de la recurrente a la totalidad del importe del justiprecio en la cifra de 57.302,44 €, fijado por acuerdo del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 16 de mayo de 2005, del que resta por abonar 33.681,09 €, más sus intereses sin obligación de tener que soportar deducción alguna.

3º) Costas, según Ley.

#### **CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:**

Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso en su integridad, imponiendo las costas a la actora.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La parte recurrente mantiene que :

1- En fecha 19 de octubre de 2001, el Ayuntamiento de Zaragoza, acuerda la aprobación inicial de propietarios afectados por el procedimiento de expropiación Urbanística, entre otras, de la finca catastral 6438606XM7163H, sita en la calle Contamina 12, y en dicha relación provisional figuraba como propietaria en cuanto a un 11 %, D<sup>a</sup> C.T.R.

2- Al tiempo de la declaración de necesidad de ocupación, el Ayuntamiento omite la obligatoria solicitud al Registro de la Propiedad, de la certificación de dominio y cargas (artículo 22 del RD 1093/1997, en relación con el artículo 32.1ª del

Reglamento Hipotecario), de manera que no constó por nota marginal el hecho de la expropiación y la afectación de la finca inscrita al procedimiento expropiatorio.

Dichos artículos establecen:

**Artículo 22. Iniciación del expediente**

1. Cuando la Administración tenga conocimiento de que la expropiación afecta a fincas inscritas, solicitará certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas. Dicha certificación también podrá ser solicitada por el titular registral, justificando que se encuentra iniciado el oportuno expediente, bien por referencia a su publicidad en periódicos oficiales, bien acompañando los documentos administrativos necesarios.

c) La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, que se ha optado por la aplicación del procedimiento de tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

3. Cuando la Administración no utilice el procedimiento de tasación conjunta, el reflejo registral de las operaciones posteriores se regirá por lo establecido con carácter general en la legislación hipotecaria y de expropiación forzosa. En otro caso, se estará a lo dispuesto en los artículos siguientes.

**Artículo 32**

Los asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa se practicarán conforme a las normas establecidas en la legislación especial y a las siguientes:

1ª) Los Registradores harán constar, en su caso, por nota al margen de las inscripciones correspondientes, que han expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación e indicarán su fecha y el procedimiento de que se trate. Estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

2ª) Para que los títulos de expropiación puedan inscribirse, si se trata de fincas o derechos inscritos, el expediente deberá entenderse con el titular registral o quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación sin perjuicio de la intervención de otros interesados, si los hubiere.

3ª) Podrá extenderse anotación preventiva a favor del expropiante o beneficiario mediante el acta previa a la ocupación y el resguardo de depósito provisional. La anotación tendrá la duración señalada en el art. 86 de la Ley y se convertirá en inscripción mediante el documento que acredite el pago o la consignación del justo precio con el acta de ocupación.

4ª) Será título inscribible a favor del expropiante o beneficiario el acta en que consten el pago y la ocupación, o solamente el acta de ocupación, acompañada en este caso del documento que acredite la consignación del justo precio o del correspondiente resguardo de depósito del mismo. En virtud de dichos títulos se practicará, en su caso, la inmatriculación.

A los efectos de la inscripción, se entenderá fijado definitivamente el justo precio cuando por no haber acuerdo haya sido determinado aquél por el Jurado Provincial de Expropiación, o el organismo competente con arreglo a las disposiciones especiales.

5ª) El dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere este artículo se cancelarán al practicarse la inscripción a favor del expropiante o beneficiario y en virtud del mismo título, aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente, para cuya cancelación bastará su expresión genérica.

Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a dicha nota deberá constar que los interesados han sido citados en forma legal y que concurrieron, por sí o debidamente representados al pago, o que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo, según los casos. En el título se determinarán los asientos que deban cancelarse y subsistir con referencia a los datos registrales.

6ª) Los asientos contendrán las circunstancias prevenidas para la inscripción

*en la legislación hipotecaria y las necesarias según la legislación especial. Si no pudiera hacerse constar alguna circunstancia se expresará así en el título, y, en su caso, en la inscripción.*

3- Tras ello, en fecha 17 de febrero de 2002, se aprueba definitivamente la relación de propietarios, manteniéndose la titularidad y porcentaje respecto a D<sup>a</sup> C.T.R., a la vez que se acordaba el inicio del expediente expropiatorio, abonando el Ayuntamiento en fecha 5 de febrero de 2004, a la misma, 33.681,09 €, considerando acreditada la titularidad de la finca, ante el título aportado por la misma.

Añade que en ningún momento se le requirió para que aportase certificación del Registro de la Propiedad (222.2 del RDLgvo. 1/1992), ni el Ayuntamiento solicitó la inscripción del acta de ocupación y pago de 1 de abril de 2004, sino hasta casi cinco años más tarde, concretamente en febrero de 2009.

**Artículo 222. Pago del justiprecio**

*1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no dará lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.*

*2. Llegado el momento del pago del justiprecio sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del art. 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.*

*3. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al art. 209 del Reglamento Notarial.*

4- Tras ello, la parte recurrente relata todos los trámites seguidos con la mencionada titular, en relación al justiprecio y por la parte discutida, hasta que en fecha 22 de febrero de 2008, se dicta Sentencia por el TSJ de Aragón, fijando el mismo en la suma de 57.302,44 €.

5- En fecha 6 de octubre de 2008, el Ayuntamiento en cumplimiento de la Sentencia señaló a favor de D<sup>a</sup> C.T. o de quien resultase titular de la finca, la suma de 23.621,35 €, en concepto de resto de justiprecio pendiente de abonar.

6- En el ínterin, sigue, entre el Acta de ocupación y pago de 1 de abril de 2004, y la presentación de la misma en el Registro de la Propiedad, aconteció que la Sra. T.R. fallece el 3 de mayo de 2004, y D. A.C.T., como heredero, acepta la herencia y se adjudica el inmueble de la Calle Contamina, otorgando escritura de hipoteca a favor de la recurrente en fecha 25 de mayo de 2007, sin que en ningún momento constase en el Registro de la Propiedad, nota marginal o anotación preventiva alguna que recogiera la existencia de procedimiento expropiatorio alguno que afectara a la finca.

7- El 4 de febrero de 2009, el Ayuntamiento presenta a inscripción en el Registro el Acta de ocupación definitiva y pago de 1 de abril de 2004, inscripción denegada por constar como titular de la misma D. A.C., que había constituido sobre la mencionada finca una opción de compra y dos hipotecas, y en el mismo, lo único que se hace constar es el pago de 33.681,09 €, no el abono de la totalidad del justiprecio finalmente fijado. El Acta de Ocupación recogía “in fine” que se expedía de conformidad con la legislación hipotecaria, siendo de destacar que en la nota simple incorporada por el Registrador al tiempo del despacho del Acta de Ocupación cuya inscripción fue denegada, solo consta una opción de compra a favor de C.I.T., y una inscripción de hipoteca a favor de la entidad I.T.M.,S.L., la cual por su impago fue objeto de ejecución ante el Juzgado de Primera Instancia 10 de Zaragoza, y tras los trámites oportunos adjudicada a I.T.M., por Auto de fecha 29 de septiembre de 2009, ante dicha circunstancia el Ayuntamiento resuelve consignar la cantidad aún no

abonada del justiprecio, a favor de quien resulte titular registral, en atención al conocimiento de dicho Auto de Adjudicación.

8- En fecha 10 de febrero de 2010, la recurrente solicita el abono del total justiprecio al Ayuntamiento, como propietaria, denegándose tal solicitud por la Administración en los términos expuestos en la resolución impugnada.

En definitiva, y otros trámites aparte que no resultan esenciales para la resolución del litigio, la recurrente mantiene que resulta acreedora y beneficiaria de la totalidad del justiprecio de la finca expropiada, toda vez que ha devenido legítima propietaria de la finca, sujeta a un procedimiento de expropiación urbanística, cuya publicidad registral fue omitida por la Administración.

**SEGUNDO.-** La demanda debe ser desestimada.

Del relato de los hechos efectuados por la recurrente ha de concluirse que la única pretensión que frente a la Administración podría articular -aunque no lo hace- es un procedimiento de responsabilidad patrimonial basado en el incumplimiento en que habría incurrido, de determinadas obligaciones (en ningún momento estamos diciendo que lo fueran porque no efectuaremos análisis alguno sobre el fondo de la pretensión) de dar publicidad registral a determinadas actuaciones que constituyen parte de un procedimiento expropiatorio, que le habrían perjudicado porque le habrían llevado a admitir como garantía hipotecaria (desconocemos de qué obligación) una finca (o la parte de titularidad exacta sobre la misma) que se encontraba sometida a un procedimiento expropiatorio y sobre la que en el momento en que se constituye dicha garantía y cuando finalmente y en su virtud le es adjudicada definitivamente, ya se habría abonado a su inicial titular parte del Justiprecio, que tan sólo por resultar litigioso, dio lugar a que parte del mismo fuera diferido a un momento posterior (cuando se fija exactamente por una Sentencia judicial), momento éste en el que la nueva titular de la finca (o de la parte que corresponda) ya era la recurrente y en cuya virtud, se le ha abonado el resto del justiprecio.

Lo que no puede pretender es que se le abone un justiprecio íntegro, en relación al cual no tenía derecho alguno en el momento de su inicial pago, y del que ninguno se hubiera derivado de no ser porque la existencia de un litigio sobre el mismo trasladó su fijación hasta el momento en que la recurrente era la nueva titular de la finca, sin perjuicio todo ello, insistimos, en que la misma entienda que la Administración en su actuación le ha causado un perjuicio resarcible, que le deba indemnizar, para lo cual deberá ejercitar la acción que corresponde en Derecho.

Debe procederse de conformidad con lo expuesto a la íntegra desestimación de la demanda.

**TERCERO.-** No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas.

## FALLO

DESESTIMAR el recurso P. Ordinario nº 225/2010-AA, interpuesto por I.T.M.,S.L., con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los Antecedentes de Hecho de la presente, y;

**PRIMERO.-** Declarar conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, de conformidad con lo establecido en los razonamientos jurídicos de la presente.

**SEGUNDO.-** No efectuar una especial imposición de las costas causadas.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez, del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 4 de los de Zaragoza.