
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 15 DE ZARAGOZA. SECCIÓN CIVIL
Recurso nº 145/1999. Sentencia de 01-09-1999

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN.

Jurisdicción competente venta/expropiación.

Titular registral. Enajenación no inscrita.

Cuestiones civiles.

Procedimiento administrativo.

Jurisdicción civil: no competente.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Manuel Daniel Diego Diago

En Zaragoza, a uno de septiembre de mil novecientos noventa y nueve.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Por la representación del actor se presentó demanda de juicio declarativo menor cuantía, arreglada a las prescripciones legales en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró oportunos y se dan por reproducidos suplicó se dictara sentencia declarando:

a) 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 si 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) 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) que no obstante cualquier transmisión parcial de la finca adquirida por D. J. P. G. que hayan podido hacer los vendedores en favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza, el dominio de dicha finca pertenece en toda su integridad a D. J. P. G., con el carácter presuntivamente consorcial con el que fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 24/5/1985.

Asimismo solicita la condena a los demandados a estar y pasar por tales declaraciones y en especial al Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza a reconocer la propiedad del actor en los términos que resultan de las anteriores declaraciones y al pago de las costas.

SEGUNDO.— Repartida la demanda a este Juzgado se emplazó a los demandados que comparecieron y se opusieron a la demanda solicitando su desestimación con imposición al actor de las costas procesales causadas.

TERCERO.— Se celebró la comparecencia prevista por la ley y recibido el procedimiento a prueba se acordó practicar la propuesta y declarada pertinente con el resultado que obra en autos.

CUARTO.— Transcurrido el periodo probatorio se acordó unir las pruebas a los autos y conceder el término de diez días para la presentación del correspondiente escrito de resumen de pruebas. Tras los trámites correspondientes quedaron las actuaciones para sentencia.

QUINTO.— En la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— De las acciones ejercitadas por el actor una es declarativa de haber adquirido a título de compra determinado bien tal y como se deriva de la escritura pública aportada como documento uno de la demanda; otra es declarativa de incluir la adquisición determinada porción de terreno; otra declarativa de su dominio actual y finalmente acción condenatoria a estar y pasar por tales declaraciones reconociendo su titularidad. Frente a las acciones ejercitadas se opone incompetencia de jurisdicción por pretender dejar ineficaz un procedimiento expropiatorio disconformidad con la cuantía en que se valora el procedimiento, falta de transmisión de la franja litigiosa que nunca fue poseída por el actor, según se demuestra por actos coetáneos y posteriores, titularidad dominical por parte del Ayuntamiento ya por título expropiatorio ya por prescripción adquisitiva por transcurso de diez años.

SEGUNDO.— De las acciones ejercitadas no existe lugar a duda alguna acerca de ser competente la jurisdicción civil para declarar la existencia de una adquisición realizada a título de compra por parte del actor así como la determinación del concreto objeto contractual. La cuestión litigiosa central es la determinación de haber sido transmitido o no una franja de terreno que coincide con lo que es camino de acceso a la finca del actor y otras. Para un mejor entendimiento de la cuestión litigiosa y de los términos de la escritura de venta al actor, del contrato privado anterior y de otras segregaciones realizadas por el demandado Sr. S., debemos acudir al plano de la zona que obra en el folio 195 en azul del tomo 2 del procedimiento (carpeta 1, copia del documento 1 de la contestación de la demanda del Ayuntamiento de Zaragoza) en el que se aprecia con claridad la existencia de un camino que partiendo de la Carretera de Madrid, bordea múltiples fincas de la zona. Indudablemente la totalidad del camino no era ni es propiedad de un solo propietario de las fincas, ni era íntegramente propiedad del Sr. S., sino que era un camino abierto entre las fincas de modo que cada uno de los titulares de fincas bordeadas por el camino era el propietario de una concreta porción de tierra destinada a camino. De este modo cada finca que cedía una parte al camino era predio sirviente respecto a las demás fincas cuyo paso era a través del camino y a su vez era predio dominante respecto a la totalidad de fincas parte de las cuales se destinaban a camino. Cuando se realizaba la transmisión de

una finca el transmitente no se reservaba la titularidad de la concreta parte que servía a camino, sino que se vendía la finca con dicha parte, de modo que quedaba afectada por las servidumbre. Cuando el demandado Sr. S. otorgó con los hermanos N. el día 20/12/1979 escritura de segregación, permuta, agrupación y constitución de servidumbres y conforme a lo antes argumentado los intervinientes constituían servidumbres de paso sobre personas y vehículos de 15 metros de anchura hasta la carretera Madrid Km. 316,250, en una de las servidumbres el predio era dominante y en otras el predio era sirviente, consecuencia de haber mudado la titularidad de porciones de fincas, que incluían la parte de la misma que servía de camino.

TERCERO.— El actor y el demandado Sr. S. celebraron el 15/6/1979 contrato privado de venta de la finca rústica litigiosa de 7.900 metros cuadrados extensión que no era baladí, por cuanto en el precio se establecían por separado los 7.000.000 de pesetas que correspondían al conjunto de edificaciones de la finca y los 19.750.000 pesetas que correspondían al valor del terreno a razón de 2.500 pesetas metro cuadrado, precio este último que se definía como provisional a reserva de una medición que debía realizarse en el plazo de un mes y que incluía el amojonamiento de la finca, levantamiento de plano topográfico y medición procedente, sin que como se verá, se alterara el precio ni la medición al tiempo de otorgar la escritura pública. Se pretende extraer del pacto noveno del contrato privado que el camino no se incluía en la venta. Dicho pacto expresa que el comprador se obliga a respetar la Calle de 15 metros de anchura por el que tienen acceso diversos propietarios y el propio vendedor y que será recogida en los planos que se levanten, ya que dicha calle es particular y propiedad del Sr. S. Ya hemos indicado anteriormente que el Sr. S. no era propietario de la totalidad de la Calle sino de la concreta porción de camino que atravesaba su propiedad, queriéndose dejar claro que no se trataba de un camino público y la expresión “el comprador se obliga a respetar la calle” no tenía sentido si el vendedor se reservaba la propiedad de la misma y si solo si se transmitía, respeto que jurídicamente se traduce por servidumbre tal y como se verá al analizar la escritura pública. El 29/12/1979, es decir más de seis meses después de firmarse el contrato privado se otorgó escritura pública en la que se exponía cual era la finca matriz de la que se procedía a segregar una porción, que su entrada lo es por camino que parte desde punto kilométrico ...de la Carretera de Madrid y que es predio dominante y predio sirviente de servidumbre de paso de cinco metros que se describe y a la que nos hemos referido al aludir al negocio con los Sres. N. A pesar de los seis meses transcurridos desde el contrato privado, de lo seguro de haberse realizado las mediciones anunciadas, de la importancia que en la determinación del precio tenía la cabida de la finca, con relación a la cual se fijaba parte del precio, se insiste en que se segrega una finca de 79 áreas y por el mismo precio. La finca no se transmite libre de cargas, sino con las servidumbres expresadas, de donde se deduce que no se reserva el transmitente la propiedad de la concreta porción de finca que íntegra el camino, sino que la vende, por lo que la finca segregada queda gravada como predio sirviente por la

servidumbre de paso. Consecuencia de todo lo hasta ahora expuesto, en el mismo negocio se procede por los litigantes a otorgar recíproca servidumbre de paso sobre el tan repetido camino, que en la parte que transcurre por lo que pasa a ser propiedad del actor, convierte a su predio en sirviente y al del Sr. S. en dominante y en la parte que permanece en finca restante propiedad del demandado Sr. S. convierte a su predio en sirviente y al del actor en dominante. El informe de medición que se aporta como documento tres de la demanda y que pericialmente se dictamina como correcto no hace sino ratificar lo que es claro, es decir la enajenación por parte del demandado Sr. S. al actor de una porción de finca de 7.900 m², parte de la cual tenía el aprovechamiento de camino, el cual fue poseído por el actor que necesariamente hizo uso del mismo para acceder a la parte vallada de su finca, vallado que en contra de lo que afirman los demandados, no supone en el presente caso un acto de negación de su propiedad sobre el camino, por cuanto está claro que, no pudiendo circundar la totalidad de su finca con vallas, lo que supondría el cierre del paso del camino, podía optar por vallar en el borde exterior del camino, en su linde con la acequia, con lo que quedaba abierta la totalidad de su finca para el paso no deseado de extraños, o vallar tanto el borde exterior del camino como el interior, como vallar exclusivamente el borde interior, impidiendo el acceso de terceros a la parte de su finca no destinada a camino, sin que ello pueda traducirse en modo alguno como renuncia a un derecho de propiedad adquirido por título y modo, es decir por contrato de venta acompañado de posesión, que también lo fue del camino por el que accedía a la parte vallada de su finca. Lo hasta ahora argumentado supone la estimación de las pretensiones a) y b) del suplico del actor.

CUARTO.- Pretende el actor la declaración de continuar siendo propietario de la finca no obstante cualquier transmisión que se pudiera haber hecho por el Sr. S. en favor del Ayuntamiento. En este punto si que deben estudiarse las consecuencias que sobre el dominio ha tenido la adquisición por expropiación realizada por el Ayuntamiento o en su caso analizar la prescripción adquisitiva alegada. En el año 1980 se inició por el Ayuntamiento de Zaragoza procedimiento expropiatorio de fincas del Sr. S. que incluyó la porción de terreno objeto del presente procedimiento. En dicha fecha el Sr. S. aparecía como titular registral, por cuanto no fue hasta mayo de 1985 cuando el título adquisitivo del actor accedió al Registro. Como era obligación legal, la Administración entendió el procedimiento expropiatorio con quien aparecía como titular en Registro Público, sin que ni el Sr. S. ni el Sr. P. comunicaran a la Administración la existencia de enajenación no inscrita, a efectos de ser tenido el segundo por subrogado en el procedimiento administrativo, no obstante constar (folio 73 carpeta 1, tomo dos) la oposición del Sr. P. a las actuaciones expropiatorias, que fue contestada por la Administración en el sentido de no constar nada a nombre del Sr. P., lo que debería haber puesto al mismo sobreaviso a los efectos de actuar en consecuencia en el procedimiento administrativo. El procedimiento expropiatorio siguió sus trámites y concluyó con acta de pago y ocupación de 30/1/1986 por la que el Ayuntamiento adquirió la propiedad de lo que había sido objeto de expropiación, sin

que la jurisdicción ordinaria según sentencias del Tribunal Supremo de 12 marzo y 18 abril 1963 y 14/7/1994 entre otras, pueda declarar nulo un expediente de expropiación que integra un acto administrativo que corresponde a otra jurisdicción, por lo que no puede prosperar la pretensión c) del actor, sin perjuicio de las acciones que en reclamación de cantidad pueda ejercitar contra quien, según lo actuado en el presente procedimiento, percibió el justiprecio de lo que se ha acreditado no era de su propiedad.

QUINTO.— Por lo que se refiere a las costas y dado que la estimación es parcial, no procede hacer imposición de las mismas (art. 523.2 LEC).

VISTOS los preceptos citados y demás de pertinente aplicación al caso de autos

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 D^a C. A. S. y EXCELENTISIMO 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 si y como mandatario de su esposa, con la descripción y linderos que figuran en el titulo 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.

Contra la presente sentencia, que no es firme cabe interponer ante este Juzgado recurso de apelación en el plazo de cinco días siguientes a su notificación.