

**RECURSO DE APELACIÓN 256/2023**

**SENTENCIA NÚMERO 388**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**  
**SECCION SEGUNDA**

-----

**Ilustrísimos/a señores/a:**

**Presidente.**

D. [REDACTED]

**Magistrados/a:**

D. [REDACTED]

D. [REDACTED]

D<sup>a</sup> [REDACTED]

-----

En la Villa de Madrid, a 23 de julio de 2024.

Vistos por la Sala los autos de recurso de apelación número 256/2023, interpuesto por

[REDACTED]

[REDACTED] (sucesores procesales de [REDACTED]),

representados por la Procuradora de los Tribunales [REDACTED], contra la Sentencia dictada el 13 de febrero de 2023 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 18 de los de Madrid, recaída en los autos de Procedimiento Ordinario núm. 599/2021.



Ha intervenido como parte apelada el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, representado por Letrado Consistorial.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. D. [REDACTED].

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Notificada la Sentencia que ha quedado descrita en el encabezamiento de la presente resolución, se interpuso recurso de apelación por la parte recurrente, en el plazo de los quince días siguientes, que fue admitido en ambos efectos, acordándose dar traslado del mismo a las demás partes para que, en el plazo común de quince días, pudieran formalizar su oposición.

**SEGUNDO.-** Formuladas alegaciones por la parte apelada, el Juzgado de lo Contencioso-administrativo elevó los autos y el expediente administrativo, en unión de los escritos presentados, a la Sala de lo Contencioso-administrativo.

**TERCERO.-** Recibidas las actuaciones se acordó dar a los autos el trámite previsto en los artículos 81 y siguientes de la Ley 29/1.998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; señalándose para la deliberación y fallo del presente recurso de apelación el día 11 de julio de 2024, fecha en la que tuvo lugar su celebración.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTO DE DERECHO

**PRIMERO.-** El presente recurso de apelación tienen por objeto la Sentencia dictada el 13 de febrero de 2023 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 18 de los de Madrid, recaída en los autos de Procedimiento Ordinario núm. 599/2021, por la que se desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra *“la actuación municipal consistente en una presunta vía de hecho por la ocupación de la finca registral número 1.564, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Majadahonda, sin seguir el procedimiento*



*legalmente establecido, pese a haber sido requerido para su cesación por los escritos de 22 de junio y 2 de diciembre”.*

La precita sentencia, tras poner de relieve las alegaciones y pretensiones de las partes (FF.DD. 1º y 2º), delimitar el objeto del proceso (FD 3º) y realizar una serie de consideraciones en relación con la vía de hecho, razona la desestimación del recurso contencioso-administrativo en los siguientes términos:

*“QUINTO.- La traslación de la anterior doctrina jurisprudencial al supuesto ahora enjuiciado debe partir de que resulta desconcertante que la presunta vía de hecho alegada por el ahora demandante, no se haya producido el día 22 de julio de 2021 (cuando efectuó un requerimiento que es dudoso se subsumiera en el supuesto previsto en el artículo 30 de la Ley 29/1998, de 13 de julio), sino en los años 1995 y 1996, cuando se produjo un proceso de gestión urbanística, que afectó a la parcela 30 del polígono 8 del Catastro (que el actor identifica con su finca registral 1.564) y que la Administración demandada no comparte.*

*Más en concreto, tomando como referencia la documentación obrante en el expediente administrativo y la aportada por las partes personadas, el “dies a quo” de la presunta vía de hecho podría fijarse el 18 de diciembre de 1995 (fecha en la que ocuparon los terrenos afectados por el proceso de urbanización que afectaría a la finca registral número 1.564). Sin embargo, no consta acreditado que el demandante y el resto de copropietarios de ese inmueble se opusieran o hicieran alegaciones reclamado su derecho de propiedad frente a la actuación de la Administración demandada. Ha sido después, el día 22 de julio de 2021, cuando la parte actora se dirigió al Ayuntamiento de Majadahonda solicitando que declarara que la finca registral número 1.564 había sido ocupada por el desarrollo urbanístico del Plan Parcial antes referenciado y que no fue expropiada. Ese escrito no reúne las características de la intimación a la que alude el artículo 30 de la Ley 29/1998, de 13 de julio. No obstante, si se aceptase esa hipótesis, se comprueba que han transcurrido 26 años de distancia entre la presunta ocupación de la finca registral número 1.564 y el momento en el que el interesado actúa jurídicamente contra esa situación.*

*Ese prolongado lapso de tiempo de 26 años induce a admitir la tesis de la Administración demandada del carácter extemporáneo de la reclamación planteada por el recurrente el día 22 de julio de 2021 (reiterada más tarde el día 2 de diciembre de 2021), en la medida que, incluso, podrán entrar en juego la valoración de si se ha producido una usucapión o prescripción adquisitiva de la finca, objeto de esta proceso, a favor de la Administración demandada, dada la inacción durante tanto tiempo de los propietarios del*



*inmueble antes referenciado. Así se recoge en la Sentencia del Tribunal Supremo, de 17 de mayo de 2006, cuando afirma lo siguiente:*

*(...)*

*Junto a lo que acaba de exponerse, en el supuesto ahora enjuiciado, existen dificultades para identificar la finca número 1.564 (propiedad del demandante), con la parcela 30 del polígono 8 del Catastro, que fue incluida dentro del ámbito urbanístico área de oportunidad, que fue objeto de delimitación y expropiación por el Ayuntamiento demandado en el año 1995. Tiene razón el Letrado Consistorial, cuando en el Fundamento de Derecho Tercero de la contestación a la demanda afirma que “el actor aporta un informe elaborado por un ingeniero agrónomo, fechado el 30 de marzo de 2022 (documento nº 9 de la demanda). Dicho informe no se habría elaborado específicamente para este procedimiento judicial, sino para solicitar en el Registro de la Propiedad la coordinación gráfica y catastral de la finca 1564. Así se indica en el apartado 1 del mencionado informe (literalmente: “(...) la finalidad de este informe es la realización de una certificación para la coordinación Registro-Catastro al amparo de las certificaciones relacionadas con los arts. 9, 10, 199 y 202 de la ley Hipotecaria, especialmente, relativas a la determinación de coordenadas de referenciación geográfica de fincas y edificaciones al objeto de la coordinación gráfica del Registro de la Propiedad y el Catastro o en orden a la determinación o elaboración de representaciones gráficas georreferenciadas complementaras o alternativas a la certificación catastral gráfica y descriptiva (...)” La existencia de este informe pone de manifiesto, por un lado, la dificultad para hacer la concordancia entre las fincas registrales y las parcelas catastrales y, por otro, la falta de acreditación de la concordancia entre la finca registral 1564 y la parcela 30 del polígono 8 del Catastro, que fue incluida en el Área de Oportunidad objeto de delimitación y expropiación en el año 1995. Dicha concordancia entre finca registral y parcela catastral no consta acreditada y por ello el actor ha instado ante el Registro de la propiedad una solicitud de certificación de coordinación Registro-Catastro”. En apoyo de esta tesis, el Letrado Consistorial expone en las páginas 9 a 13 de su contestación a la demanda una serie de situaciones de indeterminación de linderos con la finca propiedad del demandante, que introducen un factor de incertidumbre sobre la identificación del inmueble objeto del presente proceso. Por ese motivo, el informe pericial del actor concluye que “la finca registral 1.564 del registro número 2 de Majadahonda COORDINA con la parcela catastral*



30 del polígono 8 de Majadahonda, del catastro de 1.994, que a su vez procede de la parcela catastral 2.075 del catastro de 1.865” (página 7/48).

*Por lo tanto, en el supuesto enjuiciado en estos autos la vía de hecho alegada por el demandante aparece insuficientemente probada (dada la incertidumbre sobre la identificación de la finca número 1.564) y el carácter extemporáneo de su reclamación, en donde de aceptar como intimación su escrito de 22 de julio de 2021, hay que tener en cuenta que la presunta ocupación del inmueble tuvo lugar el día 18 de diciembre de 1995 (casi 26 años antes), lo que debe conducir a desestimar el presente recurso, sin que esta sentencia tenga efectos de cosa juzgada respecto al derecho de propiedad y demás derechos reales de la finca aludida en el presente proceso. A estos efectos, en principio, la titularidad dominical será la que consta en el Registro de la Propiedad. Debe recordarse el principio general de exactitud y veracidad registral recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en donde se afirma que “a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”.*

*Procede desestimar el presente recurso.”*

**SEGUNDO.-** La parte recurrente-apelante se muestra disconforme con la precitada sentencia por lo que solicita su revocación y, en su lugar, se dicte otra acogiendo íntegramente los pedimentos de la demanda, que se concretan en:

*“1º.- DECLARAR nula y, por tanto, REVOCAR la resolución del Excmo. AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA que obra a los folios 62-65.*

*2º.- DECLARAR la existencia de vía de hecho por ocupación ilegal de la finca nº 1564 del Registro de la Propiedad nº 2 de Majadahonda, con relación a la actuación del Excmo. AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA a la hora de llevar a cabo el desarrollo urbanístico de la zona denominada “área de oportunidad Majadahonda Sur”, el cual se llevó a cabo con un plan parcial, mediante expropiación de los terrenos afectados por aquel.*

*3º.- DECLARAR nulo de pleno derecho el procedimiento expropiatorio en lo que haya afectado a la finca registral nº 1564 del Registro de la Propiedad nº 2 de Majadahonda.*

*4º.- RESTITUIR a sus legítimos propietarios, la finca nº 1564 del Registro de la Propiedad nº 2 de Majadahonda.*



5º.- *Subsidiariamente al anterior, en caso de resultar imposible su restitución, INDEMNIZAR a D. [REDACTED] con el valor actual de los 10.271,50 metros cuadrados de suelo urbano de su propiedad, situado en la zona residencial del Plan Parcial “Área de oportunidad Majadahonda Sur”, a determinar en ejecución de sentencia por perito judicial.*

6º.- *En todo caso, INDEMNIZAR a [REDACTED] por los daños y perjuicios ocasionados con ocasión de la ocupación ilegal de sus 10.271,50 metros cuadrados, y que concretamos, en el valor, a determinar en ejecución de sentencia por perito judicial, del coste de cesión por uso de los 10.271,50 metros cuadrados de suelo urbano de su propiedad situado en la zona residencial del Plan Parcial “Área de oportunidad Majadahonda Sur”, desde su ocupación efectiva por parte del Consistorio madrileño hasta la firmeza de la sentencia que recaiga en este proceso.*

7º. - *CONDENAR a la demandada, al pago de los intereses de demora.”*

A tal efecto, en apoyo de su pretensión, aduce la concurrencia de los siguientes motivos de impugnación:

(i) Aplicación indebida de la usucapión o prescripción adquisitiva, en cuanto que la sentencia apelada parece aceptar que, en los hechos enjuiciados en este proceso, podríamos encontrarnos ante la denominada prescripción adquisitiva, que conllevaría la desestimación del recurso contencioso. Entiende que en ningún caso podría aplicarse al caso presente la prescripción adquisitiva.

(ii) Infracción de los artículos 3 y 21.3 de la Ley de Expropiación Forzosa, artículo 40.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre (artículo aplicable “ratione temporis” 58.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre) del Procedimiento Administrativo -común de las Administraciones Públicas al extender extemporánea la reclamación. Entiende que mientras persista la situación de ocupación ilegal, el interesado tiene la oportunidad de interponer recurso contencioso-administrativo en un nuevo plazo, que se abrirá tras cada nuevo requerimiento. Considera acreditado que la finca registral nº 1564, propiedad de la recurrente, no fue llamada al proceso de expropiación. La condición de expropiado no es una cualidad cuya carga se imponga a los afectados, sino que es la propia Administración expropiante la que está obligada a hacer la relación de los mismos.

(iii) Arbitrariedad en la resolución dictada, por manifiesto y patente error en la valoración de la prueba: incertidumbre en la identificación de la finca nº 1564. Considera que ha existido una deficiente valoración de la prueba a la hora de ubicar la finca del



recurrente, por lo que solicita a la Sala que efectúe un nuevo análisis de las pruebas existentes en el proceso y que concluyen que la parcela 30 del polígono 8 coordina con la de la parte recurrente.

(iv) Arbitrariedad en la resolución dictada, por manifiesto y patente error en la valoración de la prueba: la finca registral 1.564 del registro número 2 de Majadahonda, queda ubicada en el polígono 8 de Majadahonda, del catastro de 1.994.

(v) Arbitrariedad en la resolución dictada, por manifiesto y patente error en la valoración de la prueba: omisión en la sentencia de pronunciamiento alguno a la ausencia por la parte demandada, de aportar las razones técnicas que llevaron a coordinar la parcela 30 del polígono 8 con la finca registral nº 3299 del registro de la propiedad nº 2 de Majadahonda.

(vi) Situación actual y fecha de ocupación de la parcela 30 del polígono 8 por parte de la demandada, en relación con las bases de fijación de la indemnización solicitada.

**TERCERO.-** El Ayuntamiento de Majadahonda se opone al recurso de apelación, solicitando su desestimación con imposición de costas a la parte apelante.

A tal efecto, en síntesis, aduce:

(i) La sentencia apelada desestima la demanda porque llega al convencimiento de que no subsiste una vía de hecho. En ningún caso se utiliza la institución de la usucapión o prescripción adquisitiva para desestimar la demanda. El Juzgador de la instancia se limitó a señalar, “*obiter dicta*”, que en el presente caso podría concluir un supuesto de usucapión o prescripción adquisitiva por el tiempo transcurrido desde que el Ayuntamiento tomó posesión del inmueble discutido. Se trata de una mera posibilidad, que no constituía la “*ratio decidendi*” de la desestimación del recurso. Al contrario de lo expresado por la recurrente, en el presente caso hubo un verdadero expediente expropiatorio. Los terrenos no se ocuparon por una vía de hecho. El Ayuntamiento tramitó y aprobó el correspondiente expediente administrativo e indemnizó a quienes consideró que eran los propietarios de las fincas, quienes intervinieron como tales durante todo el expediente. [REDACTED] ni el resto de los propietarios del inmueble alegaron ni recurrieron al respecto, sin que la supuesta enfermedad del recurrente justifique más de 25 años de silencio.

(ii) Los escritos que el [REDACTED] presentó antes de la interposición del proceso judicial no pueden considerarse como una intimación para que la Administración



cesara en la supuesta vía de hecho, que es lo que habilitaría el acceso a la jurisdicción. Razón esta, junto al transcurso de 26 años, conducen al Juzgador a la desestimación del recurso.

(iii) Considera correcta la valoración contenida en la sentencia de instancia de la prueba practicada.

**CUARTO.-** Examinadas las alegaciones y pretensiones de las partes, puestas en relación con el contenido de la sentencia, para la correcta resolución de la cuestión controvertida sometida a nuestra consideración estimamos necesario recordar que la denominada “vía de hecho” es la actuación de la Administración fuera de su ámbito de competencia (órgano manifiestamente incompetente) o realizada al margen del procedimiento establecido (prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido). En otras palabras, como señala la STC 160/1991, de 18 de julio, vía de hecho es una “*pura actuación material, no amparada siquiera aparentemente por una cobertura jurídica*”.

Desde otra perspectiva, del artículo 51.3 de la LJCA se infiere que hay vía de hecho cuando la actuación administrativa se ha producido al margen de la competencia y prescindiendo de las reglas del procedimiento legalmente establecido.

En el caso que aquí nos ocupa, la parte recurrente-apelante sostiene la existencia de vía de hecho por la ocupación ilegal de la finca registral nº 1.564 del Registro de la Propiedad nº 2 de Majadahonda (que, según dicha parte, se corresponde con la parcela 30 del polígono 8), de su propiedad, con ocasión de la actuación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Majadahonda para el desarrollo urbanístico de la zona denominada “Área de oportunidad Majadahonda Sur”, en el año 1995.

Pues bien, según se desprende del material probatorio obrante en las actuaciones, en el año 1995 el Ayuntamiento de Majadahonda puso en marcha un proceso de gestión urbanística relacionado con el denominado Proyecto de Delimitación de la unidad de ejecución del ámbito denominado “Área de Oportunidad”, que afectó, entre otras, a la parcela 30 del polígono 8 del Catastro. Dicha parcela fue recogida como finca nº 54.1 en el citado Proyecto de Delimitación, siendo en el mismo identificada con la finca registral nº 3.299. Esto último aparece corroborado en la página 44 del informe pericial aportado por la parte recurrente, que recoge un documento del Proyecto de Delimitación en el que se identifica la finca nº 54.1 del Proyecto de Delimitación con la parcela catastral 30 del polígono 8 y, a su vez, con la finca registral nº 3.299. Consecuentemente con todo ello, el



Ayuntamiento de Majadahonda tramitó el correspondiente expediente expropiatorio con los titulares de la finca registral nº 3.299, a quienes indemnizó.

Así las cosas, en aplicación de la doctrina anteriormente expuesto, debe descartarse que estemos ante un supuesto de “vía de hecho”, en la medida en que, al contrario de lo sostenido por la parte recurrente-apelante, la ocupación de la parcela catastral 30 del polígono 8 (que dicha parte identifica como la finca registral 1.564) por parte del Ayuntamiento de Majadahonda tiene su cobertura en el procedimiento expropiatorio seguido a tal efecto. Esto es, no estamos ante un supuesto en el que la ocupación de la finca se hubiese llevado a cabo de forma material, sin cobertura en el procedimiento legalmente previsto para ello, por lo que no se dan así los presupuestos caracterizadores de la “vía de hecho”. Podrá estar el procedimiento expropiatorio seguido por la Administración municipal aquejado en su caso, de vicios invalidantes (de ser cierta la correspondencia de la parcela catastral 30 del polígono 8 con la finca registral 1.564, afirmada por la parte actora-apelante), cuya eventual corrección y subsanación debe llevarse a cabo, no a través de la vía procesal aquí elegida, sino mediante la impugnación, en vía administrativa y/o jurisdiccional, de los actos administrativos integrantes del procedimiento expropiatorio seguido por la Administración municipal, legitimadores de la ocupación de la parcela catastral 30 del polígono 8 finalmente producida.

La razón de la antedicha conclusión es que no cabe identificar la “vía de hecho” con la nulidad de pleno derecho. En este sentido podemos traer a colación la STS de 29 de octubre de 2020, rec. 1052/2008, según la cual: *“A pesar de que pueda existir un paralelismo entre los supuestos de vía de hecho y los de nulidad de pleno derecho del artículo 62.b) y e) LRJAP-PAC —actos dictados por órgano manifiestamente incompetente y los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido— lo cierto es que este último supuesto, la jurisprudencia los ha restringido a aquellos casos en que la ausencia de procedimiento sea total y absoluta esto es, por carencia total del cauce legalmente previsto, concepto que se integra atendiendo al vicio procedimental o de forma detectados.(...) Por tal razón, no toda infracción jurídica del acto de cobertura que pueda suponer una causa de nulidad plena, equivale, a los efectos de su calificación, a un supuesto de vía de hecho, limitado, como hemos expuesto, a la ausencia de título habilitante de la actuación material”*.

Todo ello nos lleva a desestimar el recurso de apelación que nos ocupa, con la consiguiente confirmación de la sentencia apelada por las razones expuestas; haciéndose



innecesario el resto de las cuestiones planteadas por el parte apelante toda vez que una eventual estimación de las mismas no modificaría el sentido (desestimatorio) del fallo.

**QUINTO.-** La desestimación íntegra del presente recurso de apelación determina, en aplicación del artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, la imposición de las costas del mismo a la parte apelante, si bien la Sala haciendo uso de las facultades reconocidas en el párrafo cuarto del mencionado precepto y atendidas las circunstancias del caso, señala en 2.000 euros, más IVA, si procede, la cantidad máxima a repercutir por la apelada.

**VISTOS.- Los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.**

### FALLAMOS

Que con DESESTIMACIÓN del recurso de apelación interpuesto por [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] (sucesores procesales de [REDACTED]),  
representados por la Procuradora de los Tribunales [REDACTED], contra la Sentencia dictada el 13 de febrero de 2023 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 18 de los de Madrid, recaída en los autos de Procedimiento Ordinario núm. 599/2021, debemos CONFIRMAR y CONFIRMAMOS la referida Sentencia; condenando al apelante al abono de las costas causadas, con la limitación establecida en el último fundamento jurídico.

Notifíquese la presente resolución a las partes en legal forma, haciéndoles saber que la misma es susceptible de recurso de casación que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de 30 días contados desde el siguiente al de su notificación; en el escrito de preparación del recurso deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, justificando el interés casacional objetivo que se pretenda.

Así, por esta nuestra sentencia, juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia desestimatoria en rec. de apelación firmado electrónicamente por [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]