



Roj: **SAP MA 1124/2005 - ECLI:ES:APMA:2005:1124**

Id Cendoj: **29067370052005100310**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Málaga**

Sección: **5**

Fecha: **15/03/2005**

Nº de Recurso: **404/2004**

Nº de Resolución: **171/2005**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **RAFAEL CABALLERO-BONALD CAMPUZANO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 171

AUDIENCIA PROVINCIAL MALAGA

Sección 5ª

PRESIDENTE ILMO. SR.

D.HIPOLITO HERNANDEZ BAREA

MAGISTRADOS, ILMOS. SRES.

Dª.INMACULADA MELERO CLAUDIO

D.RAFAEL CABALLERO BONALD CAMPUZANO

REFERENCIA:

JUZGADO DE PROCEDENCIA: JUZG. DE 1ª INSTANCIA 13 DE MALAGA

ROLLO DE APELACIÓN Nº 404/2004

AUTOS Nº 528/2001

En la Ciudad de Málaga a quince de marzo de dos mil cinco.

Visto, por la Sección 5ª de esta Audiencia, integrada por los Magistrados indicados al margen, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en juicio de Proced. Ordinario (N) seguido en el Juzgado de referencia. Interpone el recurso Alfredo que en la instancia fuera parte demandante y comparece en esta alzada representado por el Procurador D. ANTONIO CASTILLO LORENZO. Es parte recurrida D. Juan Pedro , D. Luis Carlos Y/O SU HERENCIA YACENTE O HEREDEROS DESCONOCIDOS , que en la instancia ha litigado como parte demandada .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia el día 14 de julio de 2003 , cuya parte dispositiva es como sigue: "Que se desestima íntegramente la demanda interpuesta por Alfredo frente a don Juan Pedro y don Luis Carlos , y para el supuesto de que hubieran fallecido, frente a sus Herencias Yacentes o sus desconocidos Herederos".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación se elevaron los autos a esta Sección de la Audiencia Provincial, donde se ha formado rollo y turnado de ponencia. Cumplidos los trámites de personación e instrucción de las partes, se ha celebrado vista el día 10 de Marzo de 2005 donde las partes que comparecieron de conformidad con la Diligencia extendida al efecto, han expuesto las alegaciones que estimaron conducentes a su derecho.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales.



Visto, siendo ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. RAFAEL CABALLERO BONALD CAMPUZANO quien expresa el parecer del Tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte recurrente basa su impugnación en la equivocada valoración realizada en la instancia de las diligencias de prueba practicadas, ya que de la declaración de la testigo Sra. María Rosario se infiere no sólo que la ratificación del contrato por parte del tutor tuvo lugar al recibir éste el precio de la compraventa sin objeción de ninguna clase, sino que además no existía ningún problema a la hora de determinar la identidad de los herederos al objeto de dilucidar si el Sr. Luis Carlos llegó a ser titular del inmueble, pues la citada persona declaró que ella era una de las herederas del causante por lo que ningún inconveniente jurídico existía en tal sentido. En cualquier caso, nos hallamos ante un supuesto de prescripción adquisitiva al darse la totalidad de los requisitos necesarios para que dicha figura jurídica pueda ser aplicada, ya que la exigencia de justo título debe ser interpretada de forma flexible, no siendo obstáculo para su estimación la existencia de defectos legales susceptibles de reparación.

SEGUNDO.- El recurso planteado, en realidad, gira en torno a la circunstancia de si ha existido una verdadera transmisión del dominio mediante el contrato celebrado en fecha 9-3-91, y si, por lo tanto, aun cuando en el mismo se observen ciertas deficiencias procesales, puede considerarse como justo título a efectos de apreciación de la prescripción adquisitiva alegada. Es decir, analizando este último dato se resuelven los dos aspectos que configuran la impugnación presentada. En dicha línea, y a riesgo de ser reiterativos, hay que reseñar con carácter genérico que la prescripción adquisitiva o usucapión se define en el artículo 1.930 del C. C. al decir que "por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la Ley, el dominio y demás derechos reales". Agregando el art. 1.957 que "el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes...con buena fe y justo título" (prescripción ordinaria). Dentro de los citados presupuestos, el justo título es el hecho que sirve de causa a la posesión y, consecuentemente, a la adquisición de la propiedad, disponiendo el artículo 1.952 del C.C. que "entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o el derecho real de cuya prescripción se trate". Además, el título ha de ser verdadero y válido, porque así lo exige el artículo 1.953, por lo que, en otro caso, carecería de idoneidad para producir la usucapión. De otro lado, el artículo 1.954 dispone que el justo título debe probarse, no se presume nunca, de manera que para adquirir la propiedad y los demás derechos reales por medio de la institución de la usucapión el poseedor deberá acreditarlo en debida forma. En cuanto al requisito de la posesión, que es base fundamental de la usucapión, es necesario que se cumplan los siguientes presupuestos: 1). Que se posea en concepto de dueño, esto es con la intención de haber la cosa como propia, sin que aprovechen para la posesión los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño (art. 1.942 del C.C.), puesto que como indican las sentencias del T.S. de 7-2-97 y 8-10-97 , en la posesión en concepto de dueño no es suficiente la intención (aspecto subjetivo), sino que se requiere un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor no es un simple detentador. 2). La posesión ha de ser pública, pues los actos ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa no afectan a la misma. 3). Ha de ser pacífica, lo que equivale a haber sido ganada sin violencia, pues no puede adquirirse la posesión mientras que exista un poseedor que se oponga a ello. Y 4), ha de ser continua y no interrumpida.

TERCERO.- Pues bien, de los citados elementos definitorios de la prescripción adquisitiva en el supuesto que nos ocupa no ofrece controversia alguna la concurrencia de la efectiva posesión del inmueble, pero sí suscita dudas la apreciación de buena fe, y directamente debe ser declarado inexistente el hecho de que el actor haya acreditado disponer de justo título tal como le incumbía conforme a los criterios que se acaban de exponer. En cuanto a la buena fe, la incertidumbre viene dada por las manifestaciones de la testigo Doña. María Rosario , la cual indicó hasta en dos ocasiones (minutos 4,29 y 5,19 de la grabación), que advirtió expresamente al Sr. Alfredo de las dificultades legales que presentaba el contrato y que debían ser convenientemente subsanadas. En consecuencia, causa una cierta extrañeza que se haya dejado transcurrir un periodo de tiempo considerable (casi diez años) antes de ejercitar las acciones pertinentes a través de ésta demandada y del acto de conciliación previamente intentado, por lo que incluso podría plantearse si no nos encontramos frente al deseo de la reclamante de tratar de eludir los problemas que pudieran derivarse de la determinación exacta de los herederos o de beneficiarse de la ausencia de pago de la cantidad aún pendiente de pago, supuestos ambos que supondrían una vulneración de lo dispuesto en el art. 7.1 del C.C. De cualquier modo, y aun excluyendo tal posibilidad, el extremo que no puede ser cuestionado de la resolución judicial es el atinente a la inexistencia de justo título, pues por más amplitud que quiera darse a dicho concepto conforme a una reiterada jurisprudencia citada tanto por el recurrente como por el juzgador, lo cierto es que el contrato suscrito entre los interesados no reviste las características formales precisas para desplegar la eficacia a efectos de titulación suficiente que



la apelante pretende. En tal sentido, es esclarecedora la S.T.S. de 10-9-97, rec. 885/93, que se menciona en la resolución judicial, ya que si se transcriben sus párrafos fundamentales poca duda cabe albergar acerca de la suerte que debe correr el recurso interpuesto. Así tenemos que la misma confirma con rotundidad la necesidad de considerar radicalmente nulo e inexistente los pactos alcanzados sin respetar la exigencia de autorización judicial prevista en el art. 271.1 del C.C., al indicar que estos casos se han de encuadrar "dentro de la categoría de inexistencia, que es el grado superior de la invalidez de los contratos y que producen de pleno y de pleno su ineficacia". No sólo eso, sino que por añadidura señala la imposibilidad de acudir a cualquier cauce legal con la finalidad de corregir las anomalías detectadas, ya que no de otra forma puede entenderse el hecho de que a continuación afirme que ,en este caso no se puede hablar o pretender aplicar por carecer absolutamente de base para ello, la doctrina de la conservación del contrato...Y así se vuelve a repetir que en el presente caso...no ha existido contrato alguno, simplemente la apariencia de una compraventa...Postura esta inviable (se refiere a la de intentar dar validez al acuerdo), pues no se puede dar vida a lo que nunca ha nacido" (en el mismo sentido, y por citar una resolución más reciente de la denominada jurisprudencia menor, S.A.P. de Valencia, Sección 7ª, de 25-6-03, número 417). Por consiguiente, y al margen del alcance de la lesión producida y de que el precepto que se va a reseñar no puede ser tomado en consideración porque abarca exclusivamente los actos del tutor no necesitados de autorización, las razones precedentes impiden la aplicación del art. 1.291 del C.C. por tratarse de un contrato que no admite ninguna posibilidad de reparación de los motivos que darían lugar a su mera rescindibilidad, desde el momento en que nunca llegó a nacer y perfeccionarse. Sobre este último punto es necesario precisar que incluso dando por cierto que existió una ratificación tácita por parte del tutor de lo actuado por la mandataria verbal desde el momento en que percibió parte del precio acordado a plena satisfacción, no lo es menos que en el momento de formalizarse la operación de compraventa ni siquiera el Sr. Luis Carlos era propietario de la finca tal como se dice expresamente en el contrato. Sin que en este procedimiento se haya solventado dicha circunstancia al no haber aportado el actor prueba alguna acreditativa de los avatares seguidos por el patrimonio hereditario del que traía causa la titularidad de la vivienda, no sirviendo con tal finalidad la declaración de la testigo antes mencionada, ya que a preguntas del Sr. Juez reconoció ser heredera junto con su hermano del caudal hereditario correspondiente al Sr. Juan Pedro, pero con toda clase de salvedades al desconocer si por la rama materna del fallecido existían otras personas con derecho a ostentar dicha condición (minuto 9,30 del segundo CD).

CUARTO.- A tenor de lo dispuesto en el art. 398.1 de la L.E.C., procede condenar al pago de las costas causadas a la parte cuyas pretensiones han sido rechazadas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación,

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Alfredo, contra la sentencia dictada en fecha 14 de julio de 2003 por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de los de Málaga, en sus autos civiles, ordinario nº 528/01 debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha resolución dando por reproducidos cuantos pronunciamientos contiene en su parte dispositiva. Condenando expresamente a la parte apelante al abono de las costas originadas en esta alzada.

Notifíquese la presente resolución a las partes personadas haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso ordinario alguno.

Devuélvanse los autos originales con testimonio de ella al Juzgado de su procedencia a sus efectos.

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

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior resolución por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente, celebrándose audiencia pública. Doy fe.