



Roj: **STS 1671/1985 - ECLI:ES:TS:1985:1671**

Id Cendoj: **28079110011985100582**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **20/12/1985**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Recurso de casación por infracción de Ley**

Ponente: **MATIAS MALPICA GONZALEZ ELIPE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

### **Núm. 806.-**

Sentencia de 20 de diciembre de 1985

PROCEDIMIENTO: Infracción de ley y doctrina legal.

RECURRENTE: Don Mauricio .

FALLO: Desestima recurso contra sentencia de la Audiencia de Burgos de 6 de junio de 1983 .

DOCTRINA: Usucapión.

La usucapión es bastante justificación dominical equivalente al denominado título de dominio, pero ello requiere su determinación en autos. Aun tratándose de prescripción extraordinaria se requiere precisar el «dies a quo» porque para hacer el cómputo del plazo es indispensable que no existan dudas sobre la fecha inicial de la posesión.

En la villa de Madrid, a veinte de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados del margen, el recurso de casación por infracción de ley y doctrina legal, contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de mayor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia de Santoña, sobre declaración de propiedad, cuyo recurso fue interpuesto por don Mauricio , conocido por Juan Alberto , representado por el Procurador de los Tribunales don Saturnino Estévez Rodríguez, y asistido por el Abogado don Ángel Fuente López, en el que es recurrida doña Blanca , no personada.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1. El Procurador don Francisco Sampedro Firvidia, en representación de doña Blanca , formuló ante el Juzgado de Primera Instancia de Santoña, demanda de juicio declarativo ordinario de mayor cuantía, contra don Mauricio , conocido también con el sobrenombre de Juan Alberto , sobre declaración de dominio, estableciendo en síntesis los siguientes hechos: 1.º que la corresponde el dominio de la finca rústica en el pueblo y término municipal de Noja al sitio del Valle; 2.º Dicha finca la viene poseyendo el demandado según noticias como arrendatario como se hizo constar en la escritura pero al notificarle la compraventa manifestó que es propietario, y que en tal concepto la viene cultivando, sin presentar título que avale esta afirmación, ya que cual se manifestó por el vendedor ha venido abonando renta hasta 1972. Para aclarar la cuestión se intentó acto de conciliación; 3.º Se ejercita acción meramente declarativa de la propiedad ya que al cultivar el demandado como arrendatario no se solicitará la deje a disposición de la actora; 4.º Como cuantía litigiosa se señala la de 350.000. Suplicaba se dictase sentencia declarando que la finca descrita pertenece en propiedad a la demandante, condenando al demandado a estar y pasar por tal declaración y al pago de las costas. Admitida la demanda y emplazado el demandado don Mauricio , conocido por Juan Alberto , compareció en los autos



en su representación el Procurador don Félix Ingelmo Losa, que contestó a la demanda oponiendo a la misma en síntesis: 1.º Que con el nombre de Juan Alberto por el que es conocido, adquirió el 15 de marzo de 1950 por compra a don Jaime la finca rústica sita en Noja. La finca la ha venido utilizando como paso de ganado hasta la fecha, como dueño; 2.º El título que aporta la actora ha sido creado a base de un error producido por el Registro o Catastro de la riqueza rústica y con la única ase de existir en dicho Catastro la parcela NUM004 del polígono NUM005 de Noja a nombre de Pedro Enrique se ha creado el montaje de la compraventa sobre una supuesta herencia no acreditada, para reclamar una parcela inexistente en la realidad; 3.º Totalmente incierto que exista arrendamiento sobre la finca mencionada la posesión es a título de dueño para el improbable supuesto de que la finca poseída por el demandado comprendiera mayor terreno que el recogido en el título tal posesión lo ha sido por más de 30 años a título de dueño, pública y pacíficamente e ininterrumpidamente, por lo que sobre lo que pudiera exceder, se ha operado a favor del mismo, la prescripción adquisitiva sin que la inscripción registral de la actora perjudique al demandado. Conforme con la cuantía litigiosa. Formulaba de forma expresa reconvencción en base a los hechos alegados y terminaba suplicando se dictase sentencia desestimando la demanda y por virtud de la reconvencción formulada declarando: a) que la finca descrita en el hecho primero de la demanda es inexistente en la realidad física y nulo al tiempo de su propiedad; b) que se declare que la finca poseída por el demandado se corresponde con el título descrito en el hecho primero de la contestación o alternativamente de ser la finca superior en extensión a dicho título se declare el exceso de la propiedad de don Mauricio conocido por Juan Alberto , por usucapión; c) que se declare la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca de doña Blanca descrita al hecho primero de la demanda inscrita al libro NUM000 de Noja, tomo NUM001 , finca NUM002 , inscripción NUM003 ; y D) que se condene al demandado a pasar por tal declaración con costas. Que dado traslado de la reconvencción, la demandante contestó oponiendo a la misma y alegando los hechos siguientes: 1.º Que del examen de los títulos se deduce que existen dos fincas que limitan respectivamente por sus vientos oeste y este pretendiéndose en la reconvencción apropiarse de la descrita al hecho primero de la demanda, al afirmar el demandado que el exceso lo adquirió por usucapión; 2.º la improcedencia de la reconvencción se deduce que son dos entidades hipotecarias perfectamente definidas limitando la de la actora por el oeste con la del demandado y la de éste con la misma. Que si su finca linda por el este con Pedro Enrique indudablemente no se puede limitar con Braulio como lo hace la de la finca que deslinda, pero de la comprendida dentro de los linderos que da en el título uno de la parte de que se pretende adueñar, suplicaba se dictase sentencia desestimando la reconvencción con imposición de costas. Concedido traslado a la demandada para que evacuara el trámite de duplica, éste lo verificó insistiendo en los hechos y fundamentos de derecho de su escrito de contestación a la demanda y reconvencción. Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas. Unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes por su orden para conclusiones, trámite que evacuaron en respectivos escritos en los que solicitaron se dictase sentencia de acuerdo con lo que tenían interesado en los mismos. El Sr. Juez de Primera Instancia de Santoña en funciones, dictó sentencia con fecha 3 de enero de 1981 cuyo fallo es como sigue: Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por la representación procesal de doña Blanca , contra don Mauricio , conocido por Juan Alberto en ejercicio de acción declarativa de dominio, debo declarar y declaro que la finca que se describe en el hecho primero de la demanda y que se transcribe en el primer resultando de esta resolución pertenece en propiedad a la citada demandante, a la que expresamente se absuelve de los pedimentos formulados contra la misma en la demanda reconvenccional que se desestima íntegramente y sin especial mención en cuanto a las costas causadas en este procedimiento.

2. Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia por la representación del demandado don Mauricio , conocido también por Juan Alberto , y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos dictó sentencia con fecha 6 de junio de 1983 con la siguiente parte dispositiva: Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de don Juan Alberto y revocando parcialmente la sentencia apelada a que el presente rollo se contrae, debemos desestimar y desestimamos la demanda presentada a nombre de doña Blanca , contra don Juan Alberto y en su consecuencia absolvemos al citado demandado de la acción ejercitada contra el mismo, asimismo confirmamos el resto de la sentencia apelada, en cuanto a la desestimación de la demanda reconvenccional y costas de primera instancia todo ello sin hacer especial condena en las costas procesales causadas en esta segunda instancia a ninguna de las partes.

3. El 12 de noviembre de 1983, el Procurador don Saturnino Estévez Rodríguez, en representación de don Mauricio , ha interpuesto recurso de casación por infracción de ley y doctrina legal, contra la sentencia pronunciada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos con apoyo en los siguientes motivos: 1.º Al amparo del número 2 del artículo 1.692 de la LEC , en cuanto la sentencia no es congruente con las peticiones deducidas por el demandante, con infracción por violación del artículo 359 de LEC . Se estudiaron un conjunto de cuestiones que son las siguientes: 1) La incongruencia patente que se aprecia en la sentencia de la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos en relación con las peticiones del Sr. Juan Alberto .



2) El importante tema de la declaración de la propiedad de una única finca existente por parte de don Mauricio , conocido por Juan Alberto , así como la aplicación de la doctrina de la identidad documental con la real. 3) La prescripción como forma de adquisición del dominio. 4) La transcendencia del artículo 38 de la Ley Hipotecaria . 5) El estudio de la presunción como medio de prueba. Nuestro caso concreto está encarnado en el número dos del artículo 1.692 de la LEC , al entender que la sentencia no es congruente con las pretensiones del litigante don Mauricio . Existe indiscutiblemente un divorcio claro entre lo que pide en la reconvención el Sr. Mauricio y lo resuelto por la Sala de lo Civil de la Excm. Audiencia Territorial de Burgos. 2º Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la LEC , alegamos infracción de ley consistente en la violación del artículo 348 del CC así como la doctrina legal sentada en las sentencias del TS de 29 de abril de 1958 , 15 de noviembre de 1961 , 2 de mayo de 1963 y 6 de octubre de 1964 , ya que la sentencia de la Audiencia desconoce la existencia de una única finca, la del Sr. Mauricio que se identifica plenamente con la que se describe en su título de propiedad. Se da en el Sr. Mauricio una correspondencia entre la finca que describe el título con la realidad física. Por ello, nuestro segundo motivo de casación tiene doble proyección de una parte, la clara vulneración del artículo 348 del CC y de otra el quebranto del requisito de identidad documental y real. 3.º Al amparo del número primero del artículo 1.692 de LEC , alegamos infracción de ley consistente en aplicación indebida del artículo 1.941 del CC . Aun cuando la aplicación del Instituto de la prescripción adquisitiva es subsidiario, al sostenerse la existencia de una única finca en la realidad que se corresponde con la documental del Sr. Mauricio , la Sala de lo Civil de la Audiencia, califica como posesión en concepto distinto del de dueño de los hechos que declara probados en la sentencia recurrida. 4.º Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la LEC alegamos infracción de ley consistente en la violación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria . Ejercitada por el demandado reconviniendo Sr. Mauricio la cancelación de la inscripción del dominio de la finca de la parte actora y desestimada la demanda de esta última que pretendía precisamente la declaración de dicha propiedad, obliga a estimar la cancelación de la inscripción registral el tema del artículo 38 de la Ley Hipotecaria resulta esencial en el éxito de la presente casación ya que es otra de las vulneraciones que contiene la sentencia de la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos. 5.º Al amparo del número 7 del artículo 1.692 de la LEC , alegamos error de derecho en la apreciación de la prueba con violación de los cánones probatorios contenidos en los artículos 1.249 y 1.250 del CC . Se impugna la apreciación de la prueba efectuada por la Sala de lo Civil de la Audiencia para llegar a la conclusión de que existen dos fincas cuando a través de la prueba pericial de reconocimientos judicial y testifical se ha puesto de manifiesto la existencia de una finca en la realidad física. Una incongruencia que aparece más que evidente, una clara vulneración del artículo 348 del CC así como la infracción del requisito de identidad documental y real, una infracción del tema de la prescripción adquisitiva, la inaplicación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria sobre la cancelación registral y un error de derecho indiscutible al apoyar en el Catastro Rústico la existencia de dos fincas. Pensamos que todo ello justifica plenamente la procedencia del recurso y de la casación que entablamos.

4. Admitido el recurso y evacuado el traslado de instrucción, se señaló día para la vista, que ha tenido lugar el 3 de diciembre actual.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. Magistrado don Matías Malpica y González Elipe.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. El presente recurso extraordinario se contrae a la litis sostenida entre partes, en la que ambas propugnan la declaración de la propiedad de: la parte actora de la parcela catastral número NUM004 , polígono NUM005 del término municipal de Noja, cuya situación, linderos y superficie es sensiblemente identificable con la descrita en la demanda y reseñada en el título de propiedad exhibido, escritura pública de 28 de agosto de 1979, inscrita en el Registro de la Propiedad al amparo del artículo 205 y con las limitaciones del artículo 207, ambos de la Ley Hipotecaria ; y la parte demandada, de la parcela descrita en la demanda reconvencional en cuanto sea coincidente con la que de hecho posee y cultiva en el término municipal indicado, y alternativamente en el caso de ser ésta de extensión superficial mayor a la del título exhibido no inscrito registralmente (escritura pública de 15 de marzo de 1950), que tal exceso está adquirido por usucapción y cuya petición de orden principal y finalista, lleva aparejada la declaración de inexistencia física o real de la finca descrita en la demanda y la cancelación o nulidad de su inscripción inmatriculadora.

2. La sentencia de primera instancia que accedió a la demanda y rechazó la reconvención, fue revocada parcialmente por la sentencia recurrida ahora en casación, desestimando ambas pretensiones, la de la parte actora y demandada con la consecuente absolucón de las mismas a la respectiva contraparte, señalando como hechos base de tal resolución, que la parcela « NUM006 del demandado reconviniendo y la NUM004 de la actora (se refiere a las cardinalmente asignadas del polígono NUM005 del Catastro de la Riqueza Rústica del término municipal de Noja); parcelas contiguas, toda vez que dan, por su viento oeste de la actora y este del demandado, en la mies del Valle, lindero controvertido, ya que como consta al folio 62 de los autos, en la



diligencia de reconocimiento judicial, en la realidad física, no se aprecia la divisoria extendida de norte a sur... que el lugar que se nos señala como litigioso, ofrece las características de una finca única... toda la finca se encuentra en la actualidad a prado»; también señala que «el limite este (se refiere a la separación de las dos parcelas NUM004 y NUM006 ) no es tan preciso..., que la forma que tienen las parcelas números NUM006 y NUM004 en los planes parcelarios del Catastro, coinciden en parte con la realidad. De todo ello se infiere, la dificultad de precisar y concretar la línea de separación de las fincas litigiosas... que cuando de fincas rústicas se trata debe proceder el **deslinde** que el artículo 348 del Código Civil atribuye a todo propietario y que tiende a la individualización de la cosa, mediante la fijación de los correspondientes límites materiales cuando además, se requiere la cumplida justificación de la relación entre el terreno señalado y el que los títulos de propiedad amparan». La sentencia recurrida indica también que «ante la dificultad de señalar aquel lindero de separación, entre las fincas litigiosas cuya concreción no consta acreditada de forma plena y convincente en autos, hay que añadir el hecho de que la extensión real del terreno es inferior al figurado, en ambas escrituras, 25,60 áreas y 33,67 áreas, respectivamente, lo que aumenta la necesidad del correspondiente **deslinde**, con el fin de que pueda individualizarse después, cada una de las fincas que corresponden a las partes, habida cuenta que, tal como se encuentra acreditado en autos, el total terreno litigioso comprende dos fincas, una respectivamente de cada parte, NUM006 y NUM004 del catastro y a los que se refieren los correlativos títulos escriturarios...». Y en orden a la usucapción se afirma en la sentencia recurrida, «que no cabe la aplicación de una posible usucapción a favor del demandado reconviniente desde el momento en que se requiere un título hábil para la adquisición del dominio, apto para ello, de lo que carece aquél en relación al exceso del terreno, a que no alcanza la superficie figurada en la escritura de compraventa, aportada por esta parte, de fecha 15 de marzo de 1950, como porque se precisa que la posesión se tenga a título de dueño; y es lo cierto, que los propios testigos, propuestos por esa parte, no saben en qué concepto trabaja la tierra controvertida y únicamente aseveran el hecho de haberle visto trabajar o cultivar la misma, es decir, el hecho de la posesión, pero no el título del derecho a poseer».

3. Por razones de sistemática procesal, ha de analizarse en primer término el quinto motivo del recurso formulado al amparo del ordinal séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil denunciando el error de derecho en la apreciación de la prueba, con violación de los artículos 1.249 y 1.250 del Código Civil . El motivo ha de rechazarse por las siguientes razones: a) Los preceptos sustantivos invocados no son normas valorativas de la prueba, por lo que no viabilizan la formulación de este recurso, máxime cuando por el recurrente no se fundamenta en qué sentido hayan sido violados ( art. 1.720-1 de la LEC ) y el segundo alude a las presunciones legales en cuyo supuesto no se encuentra el que aquí contemplamos; y b) la formación del recurso, por sí mismo reconoce (párrafo segundo del quinto motivo, folio 15) que no se ha llegado por la Sala de instancia a las conclusiones examinadas en el fundamento de Derecho precedente, a través de una razonada presunción, sino de una auténtica valoración de los elementos de prueba aportados a los autos, que es de la soberana discrecionalidad del Tribunal al no acreditarse la inadecuación de la misma por romper los moldes de la sana crítica, del criterio humano o por la extracción de conclusiones absurdas o ilógicas ( ss 28 diciembre 1984 y 10 mayo 1985 ). Aquí en el presente caso nos hallamos con que los títulos aportados por los dos litigantes que documentan negocios jurídicos referentes a la compraventa de dos fincas distintas, casualmente señalan, la finca de la actora, recurrida, como lindero oeste, la finca del hoy recurrente; y la del recurrente como lindero este de su finca la de la actora, que en la fecha de su propia escritura de 15 de marzo de 1950, pertenecía al que en el decurso del tiempo otorgó como vendedor la escritura de la demandante de 28 de agosto de 1979, o sea, don Pedro Enrique , lo que, coincidiendo con la existencia de dos fincas distintas en el plano catastral parcelario de la riqueza rústica, abona la resultancia de hechos sentados por la sentencia que se combate.

4. El motivo primero del recurso ( núm. 2.º del art. 1.692 de la LEC ), denuncia la incongruencia genérica con base del artículo 359 del mismo texto legal ; motivo este que con olvido de lo dispuesto en el artículo 1.720-1 de la ley, carece de la fundamentación en que estima la existencia de la incongruencia en la sentencia de la Sala «a quo» pues no solamente analiza todos los temas de debate, sino que resuelve todos ellos e incluso apunta soluciones en lo que estima la sentencia, como complementos necesarios para decidir la controversia suscitada en forma adecuada. No es ocioso poner de relieve como colofón de lo dicho, que al desestimar la demanda y la reconvenición con absoluciones respectivas de las contrapartes, ello comporta a tenor de la jurisprudencia ( ss 30 mayo 1921 y 7 febrero 1935 ) que han sido resueltas todas las cuestiones.

5. El motivo segundo del recurso con amparo en el número 1 del artículo 1.692 de la Ley Procesal Civil y presunta violación del artículo 348 del Código Civil y jurisprudencia cuyas sentencias invoca, tampoco especifica qué razonamientos le conducen a tal denuncia. Sí, en cambio, hay que poner de relieve que la premisa en que se funda de «que la sentencia de la Sala de lo Civil de la Excm. Audiencia Territorial de Burgos desconoce la existencia de una única finca, la de don Mauricio , que se identifica plenamente con la que se describe en su título de propiedad. Se da en el Sr. Mauricio una correspondencia entre la finca que



describe el título con la realidad física», es una apreciación fáctica contraria a la de la sentencia combatida y que habiéndose mantenido en la presente, no puede hacerse supuesto de la cuestión a los fines pretendidos en punto a la aplicación del artículo 348 del Código Civil , lo que acarrea el rechazo del motivo analizado.

6. El tercer motivo se apoya en el número primero del artículo 1.692, por infracción, por inaplicación indebida del artículo 1.941 del Código Civil y para ello subraya la afirmación fáctica que esgrime como causa informante de su postura casacional, consistente en que «es obvio que lo posee a título de dueño, en la creencia de formar parte de su finca; pues no cabe pensar en el arrendamiento de una superficie de 2,37 áreas». Con ello, se está refiriendo a esa diferencia de 2,37 áreas que excede de las que figuran en el título de propiedad exhibido y cuya adquisición de dominio por usucapión postula en su demanda la parte recurrente. Pues bien, lo cierto es que, si bien la usucapión es bastante justificación dominical, equivalente al denominado título de dominio por la doctrina ( ss 3 febrero y 17 noviembre 1966 , y 5 octubre 1973 ), no lo es menos que ello requiere su determinación en autos, lo que ha sido rechazado por la sentencia recurrida por su apreciación de la prueba, que no ha sido combatida eficazmente en este particular tampoco, por la vía del número 7 del artículo 1.692 de la Ley Procesal Civil sobre todo en lo atinente a la posesión en concepto de dueño ( arts. 447 y 1.959 del Código Civil y ss 3 octubre 1962 y 30 marzo 1974 ) aparte de que aun tratándose de prescripción extraordinaria, se requiere precisar el «dies a quo», porque para hacer el cómputo del plazo, es indispensable que no existan dudas sobre la fecha inicial de la posesión; «dies a quo» que la sentencia recurrida no da por justificado ( ss 5 noviembre 1973 ). En consecuencia ha de perecer el presente motivo.

7. El cuarto motivo con idéntico apoyo procesal que el anterior, alega infracción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria , e incide en el defecto de no fundamentar en qué se haya vulnerado por la sentencia recurrida, lo qué patentiza la declinación con vista del artículo 1.720-1 de la Ley Procesal Civil . Por lo demás, la cancelación de la inscripción inmatriculadora a favor de la actora -que no podía, por tal circunstancia de inmatriculación perjudicar jamás al demandado-, si no ha sido acordada por la Sala «a quo» es en clara conexión y correspondencia a la desestimación de la reconvenición en que tal cancelación se postulaba, al entender el reconviniente que la finca inscrita forma parte física de la del demandado como finca única y cuyo exceso de cabida con relación al título exhibido por el demandado, ha especulado en torno a su adquisición por usucapión, lo que evidentemente contraría la situación «de facto» sentada por la Sala y cuya permanencia como elemento de la controversia, ha de primar sobre las apreciaciones particulares del recurrente, que por ello comporta el rechazo del motivo, según se ha expuesto anteriormente.

8. El rechazo de todos los motivos implica la desestimación del recurso con las consecuencias previstas en el artículo 1.748 de la LEC .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español,

## FALLAMOS

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de ley y doctrina legal, interpuesto por don Mauricio , conocido por Juan Alberto , contra la sentencia que en seis de junio de mil novecientos ochenta y tres dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos , se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas. Y líbrese a la citada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de las actuaciones que ha remitido.

ASI por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Manuel González Alegre.- Carlos de la Vega.- Antonio Sánchez Jáuregui.- José María Gómez de la Barcena.- Matías Malpica y González Elipe.- Rubricados.

Publicación: Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado don Matías Malpica y González Elipe, Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo, de lo que como Secretario de la misma certifico.- En Madrid, a veinte de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco.