

D/Dª Aurilia Villanueva Saubis

Secretario/a. de la C. de la Audiencia Provincial de Las Palmas.

Sección: UKA

**AUDIENCIA PROVINCIAL SECCIÓN QUINTA** CERTIFICADO DE **RECURSO DE APELACION** siguiente ..... Sentencia ..... que es firme:

Plaza San Agustín nº6  
Las Palmas de Gran Canaria

**ROLLO: 0000143/2005**  
Procedimiento origen: JUICIO ORDINARIO

Teléfono: 928-325005

Nº procedimiento origen: 0000248/2003  
Juzgado origen: PUERTO DEL ROSARIO - JDO.1A.INST E

Fax: 928-325035

INSTRUCCION N.4  
NIG: 3500025120050000030

**Resolución: 000201/2005**

**SENTENCIA**

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

- Ilmos. Sres.**
- Presidente**
- D./Dª. Carlos García Van Isschot**
- Magistrados**
- D./Dª. Pedro Joaquin Herrera Puentes**
- D./Dª. Julio Manrique de Lara Morales (Ponente)**

En Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de abril de 2005.

**VISTO**, ante la Audiencia Provincial Sección Quinta, el recurso de apelación admitido a la parte demandada, en los reseñados autos, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número CUATRO de Puerto del Rosario de fecha 20 de octubre de 2004, seguidos a instancia de la entidad mercantil Delval Internacional S.A. representados por el Procurador D. Javier Pérez Almeida y dirigidos por el Letrado D. Fernando Rodríguez Ravelo, contra Dña. Carmen Santana Figueroa representada por el Procurador D.Tomas Ramírez Hernández y dirigida por el Letrado D. Francisco J. Artiles Camacho.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El Fallo de la Sentencia apelada dice:" ESTIMAR INTEGRAMENTE la demanda seguida a instancia de Dª. Carmen Santana Figueroa representado por la Procuradora Sra. Ojeda García contra la entidad mercantil Delval Internacional S.A. representado por la Procuradora Sra. Santana Pérez declarando que la actora es propietaria de la siguiente finca: URBANA "Parcela de terreno edificada dentro del Casco de Corralejo, sito en la calle La Iglesia, número 27 de unos doscientos ochenta metros cuadrados, dando dicha casa a tres frontis. Uno hacia la calle La Iglesia, parte principal y con el número ya señalado, otro hacia León y Castillo el tercero hacia la calle García Escames"





Condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y que se abstenga de realizar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad del actor.

Se acuerda la cancelación de la inscripción contradictoria del dominio obrante en el registro de la Propiedad número Uno de Puerto del Rosario, de la finca matriz 951, finca anteriormente descrita a favor de la parte actora.

Se condena en costas a la parte demandada.

**SEGUNDO.-** La relacionada sentencia, se recurrió en apelación por la indicada parte al amparo del artículo 457 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y no habiéndose practicado prueba en esta segunda instancia, y tras darle la tramitación oportuna se señaló para su estudio, votación y fallo el día 15 de abril de 2005.

**TERCERO.-** Se ha tramitado el presente recurso conforme a derecho, y observando las prescripciones legales. Es Ponente de la sentencia el lltmo. Sr./a. D./Dña. Julio Manrique de Lara Morales, quien expresa el parecer de la Sala.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** Frente a la sentencia que estimó íntegramente la demanda rectora en los Autos del Juicio Ordinario número 248/03, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Puerto del Rosario, se alza la entidad apelante, demandada en la instancia, discrepando de la valoración de la prueba efectuada por la *iudex a quo*, con fundamento en las contradicciones que, en un primer momento, se desprenden de la escritura de aceptación de herencia de 13 de diciembre de 1999 en su confrontación con el documento de 18 de marzo de 1982, en el que se afirma que el fallecido Sr. Estévez adquirió la finca litigiosa –c/ La Iglesia nº 27, Corralejo– en el año 1940, documento este último que, además, fue por ella misma impugnado, careciendo, a tales fines, de toda eficacia probatoria; todo ello, señala, pone de manifiesto que la actora, en modo alguno, ha aportado un título válido que acredite el momento, así como tampoco la causa, de adquisición de la señalada vivienda objeto de autos, dato que tampoco cabe deducir de la tan repetida escritura de aceptación de herencia que se aportó con la demanda. Por otro lado, reitera el que, dadas las vicisitudes experimentadas en la finca registral número 951 del Registro de la Propiedad número Uno de Puerto del Rosario, por sucesivas segregaciones –en concreto, mas de doscientas subsecuentes– que la han dejado reducida a menos de un 1% de su superficie original, el inmueble a que se refiere la demanda, que, por otro lado, no ha sido suficientemente identificado, no se halla comprendido dentro de aquélla que es de su titularidad. Niega, asimismo, que se haya dado adecuado cumplimiento de adverso a los requisitos, legal y jurisprudencialmente, exigidos para la usucapión, a ello, añade, ha de valorarse el requerimiento interruptivo de la posesión que remitió a la actora en el año 2000, siendo que, en su caso, ésta no poseyó a título de dueño, así como tampoco con buena fe, al constarle, en todo momento, que tal finca se hallaba inscrita en el Registro a nombre de persona distinta de quién fue su transmitente, por lo que no puede, en este caso, operar la *usucapio* frente a ella, en la que, además, reitera, concurre la condición de tercero hipotecario. Insiste, de otro modo, en que, en todo caso, la





prescripción que se articula de contrario sólo puede referirse a la ordinaria, nunca a la extraordinaria, en tanto no ha transcurrido el plazo de treinta años prescrito para que pueda operar y es, precisamente, aquélla —ordinaria— la que, según doctrina que cita, no puede operar contra tabulas, máxime cuando, como ya señaló, y repite, concurre en ella la condición de tercero de buena fe, ex artículo 34 de la Ley Hipotecaria, en todo caso, persevera, interrumpió la posesión antes de haber transcurrido el primer año siguiente a su adquisición. Por último, poniendo de manifiesto la falta de buena fe en la actora, en tanto conocía que el dominio de la finca objeto de su acción estaba inscrito a favor de otro, así como en la ausencia de justo título en ella, señala, no puede desprenderse que haya adquirido por prescripción ordinaria, al no concurrir tampoco la posesión civil, a título de dueño, tratándose, en este supuesto, sólo de posesión meramente tolerada, así que, concluye, tampoco podría triunfar la *usucapio extraordinaria*, debiendo aplicarse, entonces, el artículo 38 de la señalada Ley Hipotecaria a su favor, no existiendo prueba en contrario; motivos en base a los que, en definitiva, solicita que, con estimación del recurso de apelación por su parte formulado, se revoque la sentencia de instancia en los concretos términos a los que ha hecho especial mención.

A tales alegaciones muestra su disconformidad, oponiéndose, la apelada, actora en la instancia, sosteniendo, en síntesis, la insuficiencia de los argumentos esgrimidos por la recurrente para desvirtuar los acertados razonamientos de la sentencia de instancia, la cual, con correcta valoración del conjunto del material probatorio obrante en autos, es perfectamente ajustada a Derecho, fundamentos en cuya virtud interesa, en suma, que, con desestimación del recurso de apelación formulado de contrario, se confirme la sentencia de instancia en su totalidad.

**SEGUNDO.-** Insiste, en síntesis, la entidad recurrente en la falta de adecuada acreditación de los presupuestos exigidos para el éxito de la acción declarativa formulada de contrario, así como en la ausencia de los que, en su caso, se precisan para que pudiera operar la prescripción adquisitiva en su contra, dada su mas que evidente condición de tercero hipotecario, sin que, además, sea de aplicación el artículo 36 de la L.H.

Por su parte, la Sentencia de instancia, entendiéndola acreditada la concurrencia de los requisitos exigidos para la prosperabilidad de la acción declarativa de dominio ejercitada a través de la demanda, sostuvo que la actora había adquirido por prescripción extraordinaria, por posesión continuada de la finca controvertida, por mas de treinta años, pública, pacífica e ininterrumpidamente, operando la misma contra la demandada, titular registral, dado el cumplimiento de los presupuestos exigidos en el artículo 36 de la L.H., para la admisión de la *usucapio contra tabulas* a favor de la parte actora.

Analizaremos previamente, según lo expuesto, y por razones metodológicas, los motivos del recurso que se dirigen a atacar la presencia de los requisitos de la *usucapio* extraordinaria y, en su caso, sus efectos, ex artículo 36 de la L.H., contra la demandada, a la sazón, titular registral de la finca número 951 del Registro de la Propiedad número Uno de Puerto del Rosario y ello, en tanto, la señalada institución no requiere, conforme el artículo 1.959 del C.C., ni título ni buena fe, pues, sin distinción entre ausentes y presentes, sólo exige la posesión no interrumpida del concreto inmueble durante treinta años, de modo que la





conurrencia de los mismos, como apreció la sentencia de instancia, haría irrelevante el estudio de los fundamentos impugnatorios destinados a rebatir el título que esgrime la actora como soporte de su acción.

Al hilo de lo expuesto, acomete, en primer lugar, la recurrente su objeción a la completa identificación del inmueble objeto de esta *litis*, así como su enclave dentro de la finca que es de su titularidad –Registral número 951 del Registro de la Propiedad número Uno de Puerto del Rosario–.

Ambos motivos han de ser rechazados. La finca objeto de la acción entablada en la demanda ha sido adecuadamente identificada en este procedimiento; se trata de la finca catastral número 0796204FS1709N0001SG (Folio 1384), a la que se refiere el plano catastral que acompaña la certificación del Ayuntamiento de La Oliva de 27 de mayo de 2004 (Folio 1384, vuelto) y que, además, fue objeto de diligencia judicial de reconocimiento, celebrada el 9 de julio de 2004 (Folio 1382), y donde, con total claridad, fue descrita dicha finca, con detalle de sus linderos, a presencia judicial, como nítidamente, se hace constar en la sentencia que se recurre, no pudiendo la Sala acoger, a este respecto, los argumentos interesados de la parte recurrente frente a los más que objetivos, imparciales y acertados razonamientos de la juzgadora de instancia, que, con total precisión, apreció la concurrencia de este elemento de la identificación en el inmueble descrito en la demanda, tratándose de una vivienda, de edificación consolidada, reforma de la misma que data aproximadamente del año 1950 (Folios 30 y 1384), con establecimiento abierto al público en su planta baja, cuya superficie es de 280 m<sup>2</sup> y sus linderos, en tres de sus cuatro vientos, limitan a las calles La Iglesia, María Santana Figueroa y García Escámez, y lo confrontó, incluso, con el plano catastral al que se ha hecho anterior mención, y con apoyo en la descripción de la misma que hizo en el acto del juicio el que fuera Alcalde de La Oliva, desde el año 1979 hasta el 2003, Sr. González Arroyo, que corroboró, sin atisbo de duda, la realidad física de la finca en cuestión, de modo que, ante tales evidencias, no cabe más que confirmar la sentencia de instancia en cuanto a este concreto particular.

Niega, por otro lado, la recurrente que dicha finca, así descrita, se halle ubicada dentro de la registral número 951 del Registro de la Propiedad número Uno de Puerto del Rosario, alegación que decae pues, precisamente, resulta contradicha por el propio testimonio del representante legal de la mercantil apelante, señalando, en el acto del juicio, y refiriéndose al plano catastral al que se ha hecho referencia, que dicha finca, así como las que en dicho croquis se identifican como 02 y 03 –pertenecientes a la catastral 07962–, se hallan ubicadas en la 951, siendo que, no obstante, la 02 se encuentra inscrita a nombre de otro titular y la 03 fue vendida por ella, resultando, a tales resultas, que todas ellas fueron, en su día, parte de la 951, situación en la que permanece la vivienda hoy litigiosa, extremo que, por lo expuesto, no puede ahora desmentir, y determina, sin mayor argumentación, que este concreto motivo de apelación corra igual suerte desestimatoria que el anterior.

**TERCERO.-** Identificada, por su situación, cabida y linderos, la finca objeto de autos, así como su emplazamiento, en los términos de la registral número 951 del Registro de la Propiedad número Uno de Puerto del Rosario, cuyo titular es la entidad demandada, procede examinar, como se expuso, la concurrencia de los presupuestos necesarios para la concurrencia de la *usucapio extraordinaria*,



teniendo presente, en primer lugar, que, con carácter general, determina el señalado artículo 1.959 del Código Civil, que el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pueden adquirirse por prescripción mediante su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes.

La posesión a la que se refiere el precepto aludido no puede desvincularse de los requisitos que, conexionalmente a la misma, expresamente prevé la norma del artículo 1.941 de dicho cuerpo legal, es decir, ésta ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida; a ellos se ha referido el Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia de 3 de junio de 1993 (RJ 1993\4385) señalando, al respecto, que: *«la adquisición de dominio por usucapión extraordinaria en que se fundamenta esencialmente la estimación de la demanda excluye el eventual defecto de justo título, no exigible -por otro lado- en esa modalidad de la prescripción adquisitiva, aunque sí lo sea la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. En cuanto al primero de estos requisitos (la posesión en concepto de dueño), exigible en todas las modalidades de la usucapión, en el caso debatido, como previene la jurisprudencia [así SS. 3-10-1962 (RJ 1962\3530) y 16-5-1983 (RJ 1983\2825) y otras] ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico, sin que baste la mera tenencia material, sino que a ella se añadirá la intención de haber la cosa como suya, en concepto de dueño».* (Vid. también STS de 24 de marzo de 1992, RJ 1992\2284).

Consecuentemente, salvo la no exigencia de justo título y de buena fe que el Código, en su artículo 1.940 en relación con el 1.957, previene para la adquisición por la usucapión ordinaria, los demás requisitos, que dicho texto legal contempla para este modo de adquirir el dominio y demás derechos reales, son de inexcusable observancia para la usucapión extraordinaria, que suple las antedichas condiciones de buena fe y justo título por la exigencia de un plazo mucho más extenso y dilatado en el tiempo: treinta años.

Siguiendo la línea que ha fijado dicho Alto Tribunal es, pues, requisito fundamental e inexcusable, la posesión del inmueble que se pretenda adquirir por usucapión, lo que nos lleva a resaltar las características del objeto a usucapir que, como dice el artículo 1.936 del Código civil debe estar en el comercio de los hombres y ser susceptible de apropiación.

Establecida dicha condición del inmueble, la posesión ha de ser sólo y exclusivamente en concepto de dueño, por cuanto el artículo 447 del Código civil viene a determinar que sólo la que se adquiere y disfruta en ese concepto –en el de dueño– puede servir de base –de título dice el precepto– para adquirir el dominio.

De otro lado, se insiste, la posesión debe ser pública, pacífica y no interrumpida, en el caso que nos ocupa durante 30 años; para cuyo cómputo, conforme al artículo 1960 del C.C., el poseedor actual puede unir el tiempo que lleve poseyendo el inmueble a usucapir al de su causante y teniendo presente que el día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero, pero el último debe cumplirse en su totalidad, lo que conlleva que el usucapiente deba justificar, sin ningún género de dudas (STS de 20 de diciembre de 1985 [RJ 1985\6609]) qué día dio comienzo su posesión y que el último ha transcurrido en su totalidad.

Siguiendo lo expuesto, sólo la posesión que se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para la usucapión del dominio, cuya exigencia, repetimos,





es de aplicación tanto para la usucapión ordinaria como para la extraordinaria –Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, de 17 de noviembre de 1997 (RJ 1997\8249), de 16 de noviembre de 1999 (RJ 1999\8612) y de 29 de diciembre de 2000 (RJ 2000\9443)–. La Jurisprudencia viene reiterando que este requisito no es un concepto puramente subjetivo o intencional –Sentencias de 25 de octubre de 1995 (RJ 1995\7848), de 7 de febrero de 1997 (RJ 1997\685), de 10 de febrero de 1997 (RJ 1997\938) y de 16 de noviembre de 1999 (RJ 1999\8612)–, por lo que no basta la pura motivación volitiva representada por el ánimo de tener la cosa para sí, sino que es preciso, además, el elemento objetivo o causal consistente en la existencia de *«actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico»* –Sentencia de 30 de diciembre de 1994 (RJ 1994\10592)–, *«realización de actos que solo el propietario puede por sí realizar»* y *«actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios»*.

La fijación, en el proceso, de la realidad o existencia de estos actos o circunstancias pertenece a la *«quaestio facti»*, por lo que su apreciación corresponde al juzgador de instancia, la cual sólo puede ser combatida mediante la denuncia de error en la valoración de la prueba, pero, en cambio, el juicio de calificación mediante el cual se atribuye a los datos fácticos previamente fijados la significación jurídica de *«en concepto de dueño»* –concepto jurídico indeterminado– constituye una *«quaestio iuris»*, y, por ende, también susceptible de revisión. En tal sentido debe entenderse la doctrina jurisprudencial cuando alude a la posesión en concepto de dueño como cuestión de hecho –Sentencias de 3 de junio de 1993 (RJ 1993\4385), de 20 de octubre de 1994 (RJ 1994\7493), y de 25 de octubre de 1995 (RJ 1995\7848)– y declara vinculante en casación la apreciación de la resolución recurrida de no haber sido poseído el bien por el actor en aquel concepto –Sentencias de 28 de noviembre de 1983 (RJ 1983\6680) y de 16 de noviembre de 1999 (RJ 1999\8612)–, y en tal sentido se han manifestado las recientes Sentencias de 2 de diciembre de 1998 (RJ 1998\9976) y de 16 de noviembre de 1999.

Cabe, en este sentido, traer a colación los argumentos de la citada Sentencia de nuestro mas alto Tribunal de 7 de febrero de 1997 (RJ 1997\685) que, a este respecto, se pronunció del siguiente modo: *«La usucapión extraordinaria precisa simplemente de los requisitos comunes, sin necesidad de justo título ni buena fe. Y tales requisitos son la posesión, con los caracteres que enumera el artículo 1941, y el tiempo, que es de mayor duración. La posesión, a los efectos de la usucapión, debe ser en concepto de dueño (o titular del derecho de que se trata), pública, pacífica y no interrumpida. El extremo que conviene destacar es el carácter de «en concepto de dueño». La jurisprudencia ha insistido reiteradamente en que es imprescindible para que se produzca la usucapión: Sentencias de 6 junio 1986 (RJ 1986\3293), 5 diciembre 1986 (RJ 1986\7220), 20 noviembre 1990 (RJ 1990\8986), 14 marzo 1991 (RJ 1991\2221), 10 julio 1992 (RJ 1992\6274) y 29 octubre 1994 (RJ 1994\8000). El sentido de esta expresión «en concepto de dueño» también ha sido reiteradamente explicado por la jurisprudencia. La Sentencia de 14 marzo 1991 (RJ 1991\2221) expresa: es doctrina de esta Sala la de que como dice de manera expresa el artículo 447 del Código Civil y reitera el 1941, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio, y tan terminantes son estos preceptos que el Tribunal Supremo al aplicarlos hubo de*

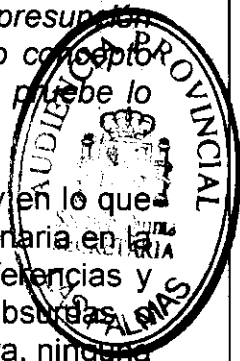


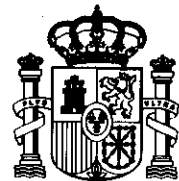


declarar que tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria no pueden tener lugar en armonía con el artículo 1941 sin la base cierta de una posesión continuada durante todo el tiempo necesario para prescribir en concepto de dueño (SS. 17 febrero 1894, 27 noviembre 1923, 24 diciembre 1928, 29 enero 1953 [RJ 1953\567] y 4 julio 1963 [RJ 1963\3225]); que la posesión en concepto de dueño, como requisito esencial básico, tanto de la usucapión ordinaria como de la extraordinaria, no es un concepto puramente subjetivo o intencional, ya que el poseedor por mera tolerancia o por título personal, reconociendo el dominio en otra persona, no puede adquirir por prescripción, aunque quiera dejar de poseer en un concepto y pasar al «animus domini» (S. 19 junio 1984 [RJ 1984\3251]) y, finalmente, que para que pueda originarse la prescripción adquisitiva, incluso la extraordinaria, como medio de adquirir el dominio, se requiere, no sólo el transcurso de los 30 años sin interrupción en la posesión, sino también que esta posesión no sea simple tenencia material o la posesión natural, sino que sea la civil, es decir, la tenencia unida a la intención de hacer la cosa como suya, en concepto de dueño. Asimismo, la de 3 junio 1993 (RJ 1993\4385) reitera que la posesión en concepto de dueño «ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico, sin que baste la mera tenencia material, sino que a ella se añadirá la intención de haber la cosa como suya, en concepto de dueño». Y concluye la de 18 octubre 1994 (RJ 1994\7721): «no es suficiente la intención (aspecto subjetivo) para poseer en concepto de dueño, sino que se requiere un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor no es mero detentador, cuya prueba tampoco se ha producido en este supuesto litigioso, sin que exista ningún precepto que sostenga que la posesión en concepto de dueño deba presumirse». A su vez, conviene destacar el artículo 432 del Código Civil que distingue la posesión en concepto de dueño (o de titular de otro derecho real) o en concepto de tenedor de la cosa, es decir, en concepto de no titular. Y, en relación con el mismo, el artículo 436 establece la presunción «iuris tantum» de que el poseedor continúa la posesión en el mismo concepto (así, en concepto o no de titular) en que la adquirió, mientras no se pruebe lo contrario».

**CUARTO.-** Trasladando la doctrina expuesta a la hipótesis de autos, y en lo que afecta a la concurrencia de los presupuestos de la usucapión extraordinaria en la actora, entendiendo que, examinada la resultancia probatoria, las inferencias y conclusiones obtenidas por la juzgadora a quo no son ilógicas, absurdas e irracionales, sin que haya dejado de considerarse, como prueba objetiva, ninguna que las contradiga, no cabe más que confirmar la resolución de instancia sobre esta concreta cuestión.

En efecto, existen suficientes elementos de juicio para sostener que la demandante ha adquirido el inmueble objeto de su acción por usucapión extraordinaria, valorando en conjunto el material probatorio obrante en autos se llega a esta conclusión pues, ciertamente, al documento de fecha 18 de marzo de 1982 (Folios 1406 y 1407) en el que se manifiesta el hecho de la compraventa por el Sr. Estévez, esposo fallecido de la actora, de la finca controvertida, en documento privado de 1940, al Sr. Victoriano Santana Figueroa, a la sazón tío de aquélla, han de añadirse, necesariamente, añadiendo eficacia probatoria, los recibos de la antigua contribución urbana, hoy I.B.I., desde el año 1943, a nombre de D. Victoriano Santana y, desde el año 1953 abonados por el Sr.





Estévez (folios 33 a 41), la certificación del Ayuntamiento de La Oliva de 22 de julio de 1998 (Folio 30) en la que se refleja que dicha vivienda tiene una antigüedad de más de 80 años, habiendo sido reformada en el año 1950 —acto que, por otro lado, puede catalogarse como de puro dominio—, constando como titular catastral la ahora apelada, circunstancia, ésta indiciario, que también ha de agregarse a los anteriores extremos, debiendo también completarse con las declaraciones de los testigos que depusieron en las actuaciones, especialmente, del mentado ex Alcalde del Ayuntamiento de La Oliva que, sin ambages ni contradicciones, señaló que conoció a la actora y a sus hijos como propietarios de dicha vivienda de la calle La Iglesia número 27 «*de toda la vida*», incluso, describiendo el interior de dicho domicilio y su salida exterior a la calle García Escámez, conforme también llegó a apreciar la juez de instancia en la comentada diligencia de reconocimiento de tal finca, todo lo que lleva a concluir que la posesión se ha detentado, al menos, desde el año 1940, siendo cierto que, en la computación del tiempo necesario para la prescripción, el poseedor actual puede completar dicho tiempo uniendo al suyo el de su causante —artículo 1960 del C.C.—, ello obviamente, en el sentido de que la posesión de dicho causante lo hubiera sido en concepto de dueño, pudiéndose, incluso, en estos términos, haberse añadido la posesión que ostentó D. Victoriano Santana de la vivienda en cuestión. Se concluye, por todo lo expuesto, que la actora ha poseído a título de dueño, en exclusión, quieta y pacíficamente durante más de treinta años, dicho bien ha pasado a su propiedad por usucapión del artículo 1.959 del Código Civil, al haberlo poseído mucho más de treinta años; los dos requisitos exigidos para dicha usucapión extraordinaria de bienes inmuebles por la jurisprudencia, posesión «*animus domini*» y tiempo de treinta años ininterrumpidos, concurren paladinamente en el caso de autos, no pudiendo, en definitiva, acogerse la pretensión de la recurrente de sustituir la apreciación probatoria realizada por la *iudex a quo* por la suya propia, lo que, inevitablemente, conlleva al perecimiento de este específico motivo de apelación.

**QUINTO.-** Por último, resta examinar la posible eficacia de la *usucapio* analizada contra tabulas, es decir, contra el titular registral, en este caso, de la finca 951 del Registro de la Propiedad número Uno de Puerto del Rosario, que es la entidad demandada.

Sostiene, al efecto, la recurrente que dada su condición de tercero hipotecario, no puede, en modo alguno, operar en su contra la *usucapio* —ordinaria o extraordinaria— contra tabulas.

Alegación que, desde este instante se adelanta, no puede prosperar pues, en todo caso, no debe olvidarse que el ámbito de protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria no es absoluto, sino que, como señala la Jurisprudencia del Tribunal Supremo —Sentencias de 3 de junio de 1989 (RJ 1989\4290), de 30 de noviembre de 1991 (RJ 1991\8512) y de 1 de julio de 1995 (RJ 1995\5421)—, «*el principio de la fe pública registral atribuye a las inscripciones vigentes carácter de veracidad en cuanto a la realidad jurídica, pero no con carácter absoluto e ilimitado, y que ampara datos jurídicos y opera sobre la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales e inmobiliarios inscritos, no alcanzando la presunción de exactitud registral a los datos y circunstancias de mero hecho (cabida, condiciones físicas, límites y existencia real de la finca)*».

Centrándonos, por ello, en el ámbito de la usucapión extraordinaria, la cuestión







se ciñe a la precisión de si concurren o no los requisitos que el artículo 36 de la L.H. exige para que la misma pueda oponerse con éxito al titular inscrito que, además, y en los propios términos del precepto comentado, tenga la condición de tercero, con arreglo al artículo 34 de tal cuerpo legal. Entre estos presupuestos se encuentra, por lo que aquí interesa, la cumplida prueba por quién pretende usucapir contra tabulas de que el adquirente conoció o tuvo medios y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición que la finca estaba poseída «*de hecho y a título de dueño*» por persona distinta de su transmitente; o bien que tal posesión de hecho –y a título de dueño– la consintió expresa o tácitamente durante todo el año siguiente a la adquisición.

En el concreto supuesto de autos, ya se ha argumentado que la actora ha poseído la finca litigiosa en concepto de dueño, posesión siempre necesaria para usucapir, no solo porque así lo exige el propio artículo 36 citado, sino porque la posesión en tal concepto es la única susceptible de servir de título para adquirir el dominio –artículos 447 y 1941 C.C.– como así lo tiene reiteradamente señalado igualmente la jurisprudencia de nuestro mas alto Tribunal, respecto de la usucapión extraordinaria –Sentencias de 25 de octubre de 1995 (RJ 1995\7848) y 30 de abril de 1997 (RJ 1997\3276)–. Para poseer en concepto de dueño no es suficiente la mera intención, sino que se exige que ésta se fundamente en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el trafico de efectivos actos de dominio, en suma, se precisa, además de la intención, el título o causa determinante de la posesión, así como el posterior modo de ejercicio de ésta, y a este aspecto concreto de la posesión ya no hemos referido en el fundamento anterior, deduciendo, de la prueba obrante en autos, que la demandante ha poseído la vivienda objeto de esta *litis* en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente durante un plazo mayor de treinta años. Debe, por ello, analizarse si la apelante, respecto del inmueble controvertido, tuvo, en los términos del artículo 36 de la L.H., conocimiento efectivo de una posesión de hecho y a título de dueño ejercida por persona distinta de su transmitente, si, en su caso, recayeron en ella medios racionales o motivos suficientes para conocer la misma y, por último, si no consintió, expresa o tácitamente, la tan repetida posesión.

En primer lugar, confirmamos que este último requisito no concurre en la apelada pues, en contra de lo que sostiene ahora en su escrito de recurso, no consta documento alguno en el que aparezca el requerimiento interruptivo que, afirma, remitió a la actora, pero es que, además, aparece especialmente relevante el que el propio representante legal de la señalada mercantil afirmara, en el acto del juicio, que ni siquiera se había dirigido a la actora, a los efectos de comunicarle su condición de titular registral, como tampoco efectuó, frente a la misma, reclamación alguna sobre la tan repetida finca, de modo que sus manifestaciones, ante esta alzada, sobre la existencia de un hipotético requerimiento interruptivo de la prescripción, se revelan, de todo punto, falsas.

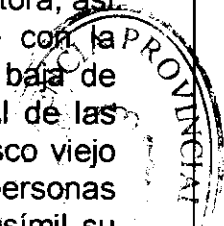
Finalmente, y sobre la conjunción de los otros dos presupuestos mencionados, ha de indicarse que la apelante, actuando en calidad de compradora de la finca registral número 951 del Registro de la Propiedad número Uno de Puerto del Rosario, tenía el deber de conocer, preliminarmente, aquello que era objeto de su adquisición, máxime si, como ocurre en el presente caso, nos hallamos ante una entidad mercantil cuyo objeto social lo constituye la compraventa inmobiliaria; precisamente, sobre este extremo, el propio representante legal de la





demandada señaló en el acto del juicio que asumieron el riesgo de no conocer perfectamente la propiedad que compraron, de manera que se reconocen expresamente las posibles contingencias derivadas de no adoptar tan elemental cautela, aunque sólo fuera para eludir los efectos desfavorables que le podía acarrear la aplicación del artículo 36 señalado, y que, como tuvo ocasión de precisar esta misma Sala, en su Sentencia de 17 de marzo de 2005, este errado modo de actuar se enfatiza si se tiene en cuenta que la finca objeto de compraventa, la tan repetida registral número 951, «Casco de Corralejo y sus aledaños» que en un inicio, segregada de la denominada Heredad de Guriame, tenía una superficie de 62.079 m<sup>2</sup> (Folio 85), e inscrita a nombre de Plalafusa S.A., inscripción 16ª, con una superficie de 50.640 m<sup>2</sup> (Folio 87), quedó, posteriormente reducida, por numerosas segregaciones posteriores, a la de 9.458'1 m<sup>2</sup> (Folio 107), comprendiendo la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo, y sin que puedan precisarse sus linderos actuales (Folio 41).

A lo anterior, solo cabe añadir, como también expuso la Sentencia de esta Sala de 10 de marzo de 2005, que D. José Manuel Jiménez del Valle, administrador único de la entidad Delval Internacional S.A., tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer que la vivienda que es objeto de autos, estaba poseída por personas distintas de la vendedora –Plalafusa S.A.–, a título de dueño y con anterioridad al momento de la compra de la tan repetida registral número 951 el 22 de mayo de 2001 (Folio 108), pues vive en Corralejo, según el mismo reconoce, desde hace 15 años, conoce perfectamente la calle La Iglesia, lugar de ubicación de la mentada vivienda objeto de la acción ejercitada por la actora, así como el restaurante que se encuentra en la esquina de dicha calle con la denominada María Santana Figueroa, que se corresponde a la planta baja de dicho inmueble, teniendo, incluso, conocimiento de la realidad catastral de las viviendas originarias de los pescadores que conforman el mentado casco viejo de Corralejo, y de las titularidades resultantes de la misma, a favor de personas distintas de su transmitente, ello conlleva a que no pueda resultar verosímil su afirmación de que, adquiriendo unos terrenos con el propósito de negociar con ellos, y en los que llevaba residiendo, a fecha de adquisición de los mismos, 12 años antes, tratándose, nada más y nada menos, de una barriada casi histórica, «Casco Viejo», de una determinada localidad, perfectamente urbanizada, desconociera que las viviendas allí ubicadas se hallaban poseídas por sus ocupantes a título de dueño, de modo que, cuanto menos, resulta cuestionable que hubiera actuado de buena fe, lo que, necesariamente, lleva a determinar, confirmando la resolución de instancia, que la vivienda descrita en el hecho primero de la demanda «Parcela de terreno edificada dentro del antiguo Casco de Corralejo, sita en la calle La Iglesia, número 27, de unos 280 m<sup>2</sup>, dando dicha casa a tres frentes. Uno hacia la calle La Iglesia, parte principal y con el número señalado; otro hacia León y Castillo y otro hacia la calle García Escámez», ha sido poseída a título de dueño, durante más de 30 años de forma pública, pacífica y no interrumpida, primero por el causante de la actora –D. Victoriano Santana Figueroa– y luego por la propia actora y su marido – D. Clemente Estévez González–, y ahora por ella misma, tras el fallecimiento de este último, con anterioridad a la adquisición de la finca registral 951 por parte de la mercantil Delval Internacional S.A. el 22 de mayo de 2001, la cual, a pesar de haber inscrito el mentado título a su favor, ha de resultar perjudicada, concurriendo los presupuestos del artículo 36 de la L.H., por la adquisición por la actora del





dominio de la finca anteriormente descrita -c/ La Iglesia nº 27- mediante la referida «*usucapio extraordinaria contra tabulas*», justo como se acaba de analizar.

Procede, por lo expuesto, confirmar la sentencia de instancia en su integridad.

**SEXO.-** Por todo ello, procede desestimar el recurso y confirmar la sentencia apelada, con imposición a la apelante de las costas causadas en esta alzada, merced al mandato contenido en el apartado primero del artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación, por la Autoridad que nos confiere la Constitución Española

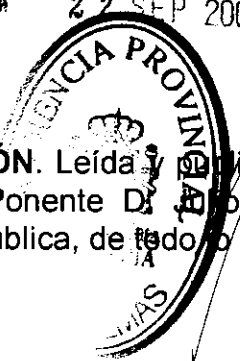
**FALLAMOS**

Que, **desestimando** el recurso de apelación interpuesto por la representación de la mercantil Delval Internacional S.A., contra la sentencia de fecha 20 de octubre de 2004, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Puerto del Rosario, debemos **confirmar y confirmamos** la misma, imponiendo a la apelante las costas causadas en esta alzada.

Dedúzcanse testimonios de esta resolución, que se llevarán al Rollo y autos de su razón, devolviendo los autos originales al Juzgado de procedencia para su conocimiento y ejecución una vez sea firme, interesando acuse recibo.

Así por esta Sentencia, de la que se unirá certificación al Rollo de esta Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Yo, el Jefe de Sala, en cumplimiento de lo que me remito y para que se cumpla en cumplimiento de lo que me remito y para que se cumpla el presente, en Las Palmas a 22 SEP 2009



**PUBLICACIÓN.** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Ponente D. Pablo Manrique de Lara Morales, estando celebrando Audiencia Pública, de todo lo que certifico.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

