

de probar que el predio identificado sobre el terreno es precisamente aquél a que se refieren los documentos y demás medios de prueba en que funde su pretensión, lo que implica un juicio comparativo que lleve al juzgador a la convicción de que aquélla y ésta son una misma finca, lo que, como cuestión de hecho que es, corresponde a la soberana apreciación de los Tribunales de instancia, apreciación fáctica que sólo puede impugnarse en casación por la vía del error de derecho en la valoración de la prueba con cita de las normas reguladoras de la misma que se consideren infringidas (STS 28 abril 1958, STS 15 noviembre 1961, STS 15 junio 1981, STS 25 noviembre 1991, STS 4 julio 1996, STS 23 octubre 1998, STS 30 julio 1999, STS 1 febrero 2000). No se cumple este requisito cuando, como ocurre tantas veces, el actor pide que se condene al demandado a devolverle una parte de su finca, previa práctica del deslinde correspondiente, sin fijar la extensión y linderos de la parte que se supone detentada (STS 16 noviembre 1924), puesto que no es admisible la menor incertidumbre ni el recurso a hipótesis o vaguedades: no procede la acción reivindicatoria más que para reclamar una cosa señalada, concreta y determinada, y precisamente de quien la tenga en su poder. Eso sí, precisamente porque dicha identificación no se logra con la simple descripción registral en el sentido de que la finca se ha de determinar sobre el terreno por sus cuatro puntos cardinales (STS 1 diciembre 1993), tiene más importancia a efectos de lograr esta identificación dicha exacta determinación de sus linderos que el dato mismo de su extensión superficial, hasta el punto que la indeterminación en la cabida no entorpece por sí sola el ejercicio de la acción reivindicatoria, pues dicha mayor o menor medida no afecta a la identidad de lo reclamado, siendo la medida la medida superficial un dato secundario de la identificación (STS 4 mayo 1928, STS 1 marzo 1954, STS 31 enero 1970, STS 16 octubre 1998, entre otras muchas).

Pues bien, de acuerdo con todo ello, se procede al examen de los indicados requisitos de prosperabilidad de la acción declarativa del dominio.

TERCERO. Con relación al título de dominio de la demandante éste viene constituido, según lo mani-

festado por su demanda, por la usucapión o prescripción adquisitiva. Efectivamente, entre los modos de adquirir el dominio, señalan los arts. 609 y 1.930 Cc. que la propiedad y demás derechos reales también pueden adquirirse por prescripción. Ésta puede ser ordinaria o extraordinaria, requiriendo la prescripción adquisitiva ordinaria de justa causa, buena fe y, tratándose de bienes inmuebles y entre ausentes, el transcurso de 20 años en la posesión (arts. 1.940 y 1.957 Cc.); la prescripción extraordinaria tan solo requeriría, para bienes inmuebles, el transcurso de 30 años en la posesión (art. 1.959 Cc.).

En el presente caso, la demandante alega la prescripción extraordinaria frente a la titular registral de la finca en cuestión (D.^a Arahma Ben Mohamed Amar, documento n.º 3 de la demanda), señalando que posee el inmueble controvertido desde hace más de 30 años, concretamente desde que compró la casa en 1977. Hay que tener en cuenta que esta posesión, además de cumplir con dicho plazo, debe ser, según establece el art. 1.941 Cc., pública, pacífica y no interrumpida y, sobre todo, a título de dueño, esto es, en el concepto en que se quiere adquirir mediante dicha posesión, en este caso, en el de propietario (la posesión a título de dueño ha de basarse en actos inequívocos de clara manifestación externa en el tráfico, pues no se trata de un concepto subjetivo o intencional, sino uno puramente real o material -STS 9 noviembre 1971, STS 24 marzo 1983, STS 3 junio 1993, STS 6 octubre 1994-).

En el caso que nos ocupa, dada la naturaleza de la causa por la que se posee, esto es, un contrato de compraventa, contrato que por su naturaleza está indefectiblemente unido a la transmisión de la propiedad, se entiende cumplida la exigencia de que la posesión sea a título de dueño. Para probar que ésta, además, ha sido pública, pacífica y no interrumpida durante más de 30 años, la demandante ha aportado con su demanda una serie de documentos: a) el propio contrato privado de compraventa de 27 de diciembre de 1977 debidamente liquidado de impuestos (documentos n.º 1 y 2) ; b) certificación catastral de la finca,