

# ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO DE UNA FINCA EN BENEFICIO DE COMUNIDAD HEREDITARIA

**M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**  
*Magistrada del Juzgado n.º 55  
de Primera Instancia de Madrid*

## **Extracto:**

**VERSA** el presente caso práctico sobre el ejercicio de una acción declarativa de dominio en relación con una finca incluida en el acervo hereditario de un caudal relicto sin partir. Dicha acción es ejercitada única y exclusivamente por uno de los coherederos en beneficio de todos; no obstante gozar inicialmente de legitimación activa, esta desaparece de manera sobrevenida al personarse uno de los comuneros tras solicitar la intervención como parte demandada, en tanto formula su oposición a la demanda.

**Palabras clave:** comunidad hereditaria, legitimación procesal, acumulación, prejudicialidad civil.

## **Abstract:**

**THIS** case study deals with the exercise of a declaratory action domain in relation to a property included in his estate of a descendant's estate without leave. Such action is exercised exclusively by one of the heirs to the benefit of all, yet enjoy standing initially, it goes away on its occurrence to make themselves one of the community after seeking the intervention as a defendant in opposition to both formula demand.

**Keywords:** community hereditary, standing, accumulation, civil prejudiciality.

## **ENUNCIADO**

Se inicia por un miembro de una comunidad hereditaria de una herencia sin partir, una acción declarativa de dominio de una finca en beneficio de todos los comuneros; uno de los comuneros interesa se le tenga por personado como parte interesada en calidad de demandado al oponerse a tal declaración, por entender que la finca no pertenece al acervo hereditario al haberla adquirido por prescripción extraordinaria; inicia de manera paralela un procedimiento ordinario contra la misma vendedora y obtiene en poco tiempo, al hallarse en rebeldía la demandada, una sentencia estimatoria.

### CUESTIONES PLANTEADAS:

- Comunidad hereditaria: ejercicio de acciones.
  - Legitimación activa.
  - Oposición a la acción por un comunero.
  - Prejudicialidad, acumulación o litispendencia.

## **SOLUCIÓN**

Se inicia un procedimiento ejercitándose por la parte actora acción declarativa del dominio de una finca cuyos datos registrales se reseñan.

La parte actora en su escrito de demanda afirma ejercitar la acción en propio nombre y derecho y en beneficio de la comunidad de bienes y hereditaria compuesta por su hermano y los hijos de sus otros dos hermanos ya fallecidos, esto es en beneficio de la comunidad hereditaria aún no disuelta al no haberse realizado la partición de la misma.

Siguiendo la exégesis contenida en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10.<sup>ª</sup>, de 8 de mayo de 2009, hemos de recordar junto con la Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, sección 3.<sup>ª</sup>, de 26 de abril de 2005, que establece que:

«Este Tribunal viene expresando en relación a esta clase de cuestiones, que la doctrina legal que faculta a un solo condueño para actuar sin acuerdo o autorización de los demás, no operará si alguno de aquellos se opone a tal actuación, bien desautorizando al accionante de un modo explícito o afirmando lo contrario de lo sostenido por aquel, porque tal oposición revela que hay sobre la materia criterios dispares, y hasta que estas diferencias no desaparezcan, no puede conocerse con certeza cuál sea el criterio más beneficioso para la Comunidad, única norma que permite actuar sin tener la representación de los demás condueños (STS de 8 de abril de 1965). El mismo Alto Tribunal estima que no está legitimado para actuar el copropietario de mitad indivisa que actúa con oposición del otro condueño (STS 20-12-89), propietario del restante 50 por 100 indiviso. La doctrina jurisprudencial de la legitimación del copropietario en el sentido expuesto es antigua, consolidada y uniforme (Ss. 17-6-27, 14-3-53, 7-6-54, 26-3-55, 18-10-55, 30-3-56, 29-9-67, 10-11-71, 17-11-77 EDJ 1977/312, 7-2-81 EDJ 1981/1326, 20-10-84, 7-12-87 EDJ 1987/9055, etc.), debiendo actuar el partícipe en nombre de la Comunidad (Ss. 3-4-61, 19-5-62, 13-3-63, 8-5-63, 9-5-63), tomando en consideración muy especialmente el Tribunal Supremo, en doctrina anterior que antecede a la inicialmente citada, para atribuir legitimidad al condueño cuando no se haya manifestado explícitamente el acuerdo de la mayoría, el que no conste la oposición de los demás (S. de 18-4-52, que cita las de 22-11-1889, 21-4-1904, 30-5-1908 continuando el criterio hasta la de 8-5-1958). Insistiendo en el sentido de estimar la legitimación, si no consta oposición, la sentencia de 1 de julio de 1959, que cita las de 18-4-52 y 14-3-53.»

Pues bien, admitida a trámite la demanda, se emplaza a la demandada, entidad que aparece como vendedora de la finca litigiosa a los causantes en el contrato privado de compraventa. Mientras se realizaba dicho emplazamiento a través de edictos (al haber desaparecido la referida entidad), uno de los comuneros de la comunidad hereditaria, hace constar expresamente la oposición al ejercicio de la acción al personarse en la litis formulando oposición mediante intervención ex artículo 13 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), y ello por entender que la titularidad de la finca litigiosa es exclusiva del mismo al haberla adquirido por usucapión.

Así, la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo en torno al ejercicio de acciones por parte de los copartícipes en una comunidad de bienes, incluyendo la comunidad hereditaria, es muy abundante, pudiéndose resumir en los siguientes extremos:

1. Cualquiera de los copropietarios o, en su caso, coherederos, puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a derechos de la comunidad, ya sea para ejercitarlos, ya para defenderlos, siempre que lo haga en beneficio de todos y de que la sentencia dictada en su favor aproveche a los demás, sin que les perjudique la adversa o la contraria (STS 7 de febrero de 1981 EDJ 1981/1326 y 15 de julio de 1982).
2. La anterior hipótesis no se acomoda a los supuestos en que hay oposición (STS 19 de febrero de 1964).
3. Los comuneros que consintieron el juicio, aunque no hubieran litigado, deben pasar por la sentencia que recaiga (STS 5 de enero de 1977 EDJ 1977/391).

La expresión que algunas sentencias utilizan de que el ejercicio de la acción deba verificarse en beneficio de la comunidad o de todos los comuneros, se puede interpretar en dos sentidos fundamentales. Por un lado, se trata simplemente de exigir que se falle a favor de todos; debe quedar claro, no obstante, que el comunero no ejerce una acción individual por el todo, sino que se trata de ejercitar una acción común por uno sólo de ellos; y, en un sentido completamente distinto, se alude a las ventajas que el éxito de la acción va a reportar a los comuneros. No obstante, con independencia de la discusión doctrinal en torno a la admisión de uno u otro de los anteriores significados, parece que el Tribunal Supremo acoge la segunda de las interpretaciones, y así en su Sentencia de 5 de marzo de 1982 EDJ 1982/1222 entendió que cualquier copropietario estaba legitimado para, individualmente, realizar, con repercusión para el conjunto, «todo aquello que redunde en beneficio de la comunidad como es el supuesto que se contempla de concertar la resolución de un arrendamiento que permitiría desde el establecimiento de uno en mejores condiciones, hasta la demolición del inmueble y posterior construcción de otro con el que se obtuvieran mejores rendimientos» (vid también STS de 18 de diciembre de 1989 EDJ 1989/11407).

También procede destacar la Sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1987 EDJ 1987/1193 que, literalmente, se expresó en los siguientes términos:

«Si bien es doctrina constante de esta Sala la de que cualquiera de los partícipes, dentro de las facultades de uso y disfrute que ostentan, pueden comparecer en juicio en asuntos que afecten a los derechos de la comunidad, ya para ejercitarlos, ya para defenderlos, en cuyo caso la sentencia dictada en su favor aprovecharía a los demás comuneros, sin que les perjudique la adversa o contraria – Ss. de 26 de marzo de 1955, 15 de noviembre de 1968 EDJ 1968/763, 24 de octubre de 1973... –, ello solo es así siempre que lo haga en beneficio de los demás partícipes, y no cuando, amparado en su cualidad de comunero, solicita la tutela jurídica en su provecho exclusivo.»

El comunero personado en autos inicia un procedimiento ordinario que es repartido a otro Juzgado de igual clase de Madrid, contra la misma entidad vendedora, interesando se declare a su favor la titularidad de la misma finca litigiosa por prescripción adquisitiva; se interesa por el mismo la acumulación a las presentes actuaciones, a la que la parte actora se opone, denegándose la misma en virtud de lo establecido en el artículo 78.1 de la LEC, esto es por entender que siendo el procedimiento iniciado por el codemandado posterior al presente, y versando sobre la declaración de titularidad de la misma finca, la solución procesal adecuada sería la apreciación de la excepción de litispendencia. La parte actora en el procedimiento que nos ocupa, afirma no haber obtenido la personación en tal procedimiento, habiéndose dictado en el mismo Sentencia con fecha anterior a la de la Sentencia de nuestro procedimiento estimando la demanda del ahora comunero codemandado y en consecuencia declarando la titularidad de la finca litigiosa a su favor por prescripción adquisitiva, sentencia que ha devenido firme; dicho comunero solicita en los autos que, a la vista de la firmeza de la resolución se archive la causa al no poder obtener la actora la tutela judicial pretendida, alegando la actora que tal terminación no procede que la declaración de titularidad realizada en el procedimiento seguido a instancias del comunero ha de aprovechar a toda la comunidad hereditaria. Para fundamentar tal retención alega la proscricción de la mala fe que se aprecia en el comportamiento del comunero informando que no se le admitió la personación en el procedimiento ordinario que se tramitó de manera paralela; no obstante ello, de la documentación aportada se desprende que, en lugar de haber

solicitado la personación e intervención en el referido procedimiento instado por el comunero, en aplicación del artículo 13 de la LEC, tan solo solicitó, sin habersele reconocido como parte, la suspensión para dictar sentencia hasta que recayese resolución definitiva en la presente litis, esto es planteando el supuesto de la figura procesal de la prejudicialidad civil, suspensión que no pudo ser susanciada al no haberse personado en legal forma.

De lo expuesto hasta el momento procede concluir, en primer lugar la existencia de una sentencia firme dictada a favor de uno de los comuneros estimando una acción declarativa de dominio sobre la finca objeto de la presente litis, quedando claro y evidente que la acción se ejercita para su exclusivo beneficio y no para el beneficio de la comunidad de herederos, declaración que se fundamenta en una prescripción adquisitiva extraordinaria por el uso pacífico y continuado por mas de treinta años.

En segundo lugar, e impidiendo el pronunciamiento sobre los efectos que tal sentencia pueda tener sobre la acción ejercitada en la presente litis, ha de concluirse que, en aplicación de la doctrina extensamente expuesta, la clara y manifiesta oposición por uno de los comuneros a la acción ejercitada por el único comunero personado como actor, deja a este sin legitimación activa para el ejercicio individual de la acción, procediendo en consecuencia la desestimación de la demanda, sin que el actor pueda pretender, como hace a lo largo de toda la litis, afirmar que el ejercicio de la acción a favor de todos los comuneros ha de impedir la acción ejercitada a su único beneficio por uno de ellos, pues lo que se pone claramente de manifiesto es la existencia de acuerdo en la composición de la comunidad hereditaria en cuyo beneficio alega actuar, lo que impide que la pretensión ejercitada llegue a buen fin por la vía declarativa iniciada.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 13 y 78.
- STS de 13 de febrero de 1987.
- SSAP de Granada, Secc. 3.ª, de 26 de abril de 2005 y de Madrid, Secc. 10.ª, de 8 de mayo de 2009.