

<b>A. DERECHO CIVIL</b>	<b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CON TÍTULO INSCRITO. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN DE PETICIÓN DE HERENCIA</b>	<b>Núm. 121/2002</b>
-----------------------------	---	--------------------------

**M.<sup>a</sup> del Mar CABREJAS GUIJARRO**  
*Magistrada*

• **ENUNCIADO:**

*El matrimonio formado por Pedro P. y Juana L. adquirieron, constante el matrimonio, una finca en 1967, falleciendo ese mismo año la esposa dejando tres hijos mayores de edad. Sin haber realizado declaración de herederos, no habiendo otorgado testamento la causante, en el año siguiente, el padre vende en escritura pública que se inscribe en 1969 la referida finca a María, una de las hijas del matrimonio. En el año 1999 fallece el padre y, al año siguiente, la hija vende la finca a un matrimonio que la inscribe en el Registro de la Propiedad; en el mismo año, los otros dos hijos, hermanos de la vendedora, inician un procedimiento ordinario en los Juzgados de Madrid, reclamando a la hermana el pago de la tercera parte a cada uno del precio obtenido de la finca, en tanto perteneciente al caudal relicto de los progenitores fallecidos, alegando no poder ejercitar la acción de petición de herencia por hallarse los compradores protegidos en su compra. La vendedora opone a la demanda la prescripción adquisitiva de la propiedad de la finca, así como la prescripción extintiva de la acción de petición de herencia.*

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

- Prescripción adquisitiva y la inscripción registral como justo título.
- Presunción de posesión cualificada para la usucapión.
- Prescripción de la acción de petición de herencia.

• **SOLUCIÓN:**

Nuestro Código Civil (CC) configura la prescripción como un modo de adquirir el dominio y los demás derechos sobre los bienes en el artículo 609, matizando el artículo 1.930 que por la prescripción se adquiere de la manera y con las condiciones determinadas por la ley; la usucapión se produce siempre que el usucapiente sea poseedor en el que concurren determinados requisitos legales, por lo que es claro que la usucapión puede ser un efecto de la posesión, conduciendo ésta a aquélla.

En este punto, y fundamentándose la usucapión en la posesión, hemos de recordar el tenor del propio artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria (LH) en el que se establece que «... de igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos ...»; esta presunción tiene sus antecedentes en la Reforma Hipotecaria de la Ley de 1909, en cuyo artículo 41 se establecía una presunción *iuris et de iure* de posesión del dominio y derechos reales inscritos a

su favor, de modo que no cabía prueba en contrario, pudiendo hacer valer la protección posesoria por el procedimiento posesorio regulado en el Título XIV, Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil y frente a tal protección posesoria de hecho no le quedaba otra posibilidad de oposición que el juicio declarativo ordinario, lo que resultaba excesivo; de ahí que desapareciese en 1927 y que en la Reforma de 1944 se partiera, como señala la exposición de motivos de la clásica distinción entre *ius possidendi* e *ius possessionis*; por ello, si el derecho a poseer y a las acciones reivindicatorias, negatorias y confesorias corresponden en principio al titular registral, la posesión de hecho permanece desconectada del Registro, de manera que quienes ostenten el señorío efectivo podrán siempre defenderse contra todo perturbador, cualquiera que sea el contenido de aquél, subsistiendo la *possessio ad interdicta* con plena virtualidad, al no venir condicionada por las declaraciones del Registro, en cuanto derivada de la necesidad de mantener la paz pública o de la convivencia de conservar la continuidad en las relaciones de la vida.

En el presente supuesto, hemos de valorar la concurrencia de los requisitos necesarios para apreciar la prescripción extraordinaria del dominio de la finca litigiosa en aplicación de lo establecido en el artículo 1.973 del CC, y ello es así, no obstante contar con título oponible, al no concurrir el requisito de la buena fe en la posesión alegada, imprescindible para la prescripción ordinaria de 20 años, en tanto conocedora la vendedora demandada de la existencia de otros herederos de los causantes en el momento de la adquisición de la referida finca.

Pues bien, es preciso conceder especial atención a la circunstancia de la inscripción registral del título de dominio alegado, esto es, la escritura pública a través de la cual se vendió por el progenitor de las partes a la demandada la finca.

Así, uno de los principios fundamentales que inspiran la regulación de nuestro Registro de la Propiedad es el principio de legitimación registral, que ha sido definido como aquel principio hipotecario en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico y en el proceso como tal titular, esto es, tanto en el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina. La formulación legal de este principio se contiene principalmente en los artículos 38, 97 párrafo 3 de la LH, estableciendo el primero que en su párrafo 1 que «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

De todo lo expuesto se deduce que como efecto relativo al ejercicio y protección de los derechos reales no se requerirá la demostración de los títulos de adquisición del titular. El principio de legitimación registral designa un conjunto de efectos que la legislación hipotecaria atribuye a la inscripción en beneficio del titular registral, entre los que se encuentran como efectos sustantivos una serie de presunciones *iuris tantum* cuales son, la presunción de existencia del derecho inscrito, de pertenencia del mismo, de posesión y, en especial, de posesión cualificada a efectos de la prescripción adquisitiva; efectivamente, el titular registral se encuentra favorecido por la presunción de exactitud del Registro y, por consiguiente, está exonerado de la carga de la prueba que se desplaza a la parte contraria.

En el presente caso, la demandada adquirió el dominio de la finca litigiosa, inscribiendo el mismo en el Registro de la Propiedad contando desde dicho momento con un título de propiedad y con la presunción de posesión cualificada a efectos de prescripción adquisitiva que ahora opone a la acción ejercitada por los actores, trasladando a los mismos la carga probatoria sobre la falta de los requisitos de la referida prescripción habiendo transcurrido los 30 años previstos antes de la disposición por la misma de dicha finca al venderla a terceros; pues bien, la única prueba practicada por la parte acto-

ra para enervar dicha presunción cualificada se reduce a la declaración testifical de un portero que manifiesta conocer la finca tan sólo desde hace cuatro años, declaración que presta en el año 2002, y un amigo de la familia que manifiesta conocer los hechos sobre los que se le pregunta de referencia. La presentación por ambas partes de recibos referentes a gastos e impuestos de la finca no resultan suficientes sino para acreditar una posesión en orden a una prescripción, ni para desvirtuar la presunción cualificada derivada de la inscripción, debiendo pues concluir que en el momento de la venta realizada por la demandada de la finca litigiosa, la misma había adquirido la misma por usucapión, por lo que el acto de disposición denunciado ningún derecho devengó a favor de los actores.

A mayor abundamiento, se hace preciso hacer referencia a la denominada *actio petitio hereditatis*, o acción de petición de herencia, cuya esencia consiste sustancialmente, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo (TS) de 24 de julio de 1998, en el hecho de que, hallándose unos bienes poseídos en concepto de dueño por un tercero, el que considera pertenecerle dichos bienes, por título de herencia, reclama se declare en su favor la titularidad dominical de los mismos. Esta acción, no regulada por el derecho positivo, pero sí mencionada por los artículos 192, 1.016 y 1.021 del CC fue definida por la Sala Primera del TS en Sentencias de 18 de mayo de 1932, 12 de abril y 12 de noviembre de 1963 y 21 de junio de 1993, como una acción universal dirigida primordialmente a obtener el reconocimiento de la cualidad de heredero, y, en su caso, a la restitución de todo o parte de los bienes que componen el caudal relicto del causante, cuya posesión, con título o sin él, retenga la demandada. El aspecto más importante de esta acción es la distinción entre el *possesor pro herede* y *possesor pro possessore*, y las características de dicha acción podemos resumirlas en:

- A) Universalidad.
- B) Acción real.

La *actio petitio hereditatis* va dirigida a un *universum ius*, en la que se propugna la estimación de la condición de herederos y se dirige contra aquel que venía reputándose como tal a título universal.

Pues bien, como ya se ha pronunciado el Alto Tribunal en Sentencias como la de 2 de diciembre de 1996 la acción de petición de herencia tiene un plazo de prescripción de 30 años, que empieza a contar desde que el poseedor aparente de los bienes exterioriza su intención de hacerlos propios, titulándose dueño de los mismos, comportándose como tal y negando a los demás el carácter de heredero.

Procede concluir que para los actores se hizo pública la venta de la finca por la demandada en el año 2000 al acceder al Registro de la Propiedad, momento en el que ya habían transcurrido 30 años desde la fecha de adquisición de la finca de su padre, sin que hubiesen ejercitado acción de petición de herencia en relación con la herencia de la madre, consintiendo así, la prescripción adquisitiva de la finca y mostrando su aquietamiento a la titularidad inscrita de la demandada en todo momento pública y pacífica demanda al acceder al Registro de la Propiedad, hallándose por tanto antes de la venta prescrita la acción de cuyo ejercicio derivan los actores la indemnización pretendida.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Código Civil, arts. 192, 630, 1.016, 1.021, 1.930 y 1.973.**
- **Ley de 8 de febrero de 1946 (LH), arts. 38 y 97.**
- **SSTS, Sala Primera, de 21 de junio de 1993, 2 de diciembre de 1996 y 24 de julio de 1998.**