

1.3. Derechos reales

PROPIEDAD. ACCESIÓN INVERTIDA: REVISIÓN DOCTRINAL Y JURISPRUDENCIAL DE SUS PRINCIPIOS. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2004.)

Antecedentes.—En primer lugar hay que decir que esta sentencia recoge una doctrina eminentemente procesal, sin entrar a debatir sobre la accesión invertida, tema de este comentario. Sin embargo, al ser apreciada por la Audiencia Provincial, aprovechamos su mención para dar un repaso a esta figura.

Los hechos que ocasionan esta sentencia, aunque repito no son relevantes para este comentario, son los siguientes: Se plantea demanda de deslinde por parte de Astur Naval, S. A. contra Astilleros Ría de Avilés, S. L. La demandada se limitó a oponerse a la demanda sin solicitar la apreciación de accesión invertida sobre el terreno en conflicto. El Tribunal de Primera Instancia estimó la demanda y acordó el deslinde de la finca de conforme a lo solicitado en la demanda, reconociendo la propiedad de la misma a la actora y obligando a la demandada a dejar libre la finca y a disposición de la actora.

Apelada la sentencia, la Audiencia Provincial estimó el recurso y apreció accesión invertida a favor de la recurrente, alegada en el escrito de resumen de pruebas y no en la contestación a la demanda. La sentencia, aceptando el deslinde suplicado, declara la accesión «a la propiedad de la recurrente aquella parte de terreno de la apelada imprescindible para que aquélla pueda continuar desarrollando su actividad industrial, previa la correspondiente indemnización, que comprenderá tanto el valor del terreno accedido como el demérito que sufrirá por tal accesión la finca de la recurrida, teniendo en cuenta su finalidad industrial para la que fue adquirida».

Se recurre en casación esta sentencia por parte de Astur Naval. El Tribunal Supremo estima el recurso por entender que en la sentencia recurrida ha existido clara incongruencia *extra petita*.

Doctrina.—La doctrina del Tribunal Supremo, de nuevo, se refiere únicamente al tema procesal, apreciando la incongruencia *extra petita* de la sentencia de apelación, pues «se han alterado sustancialmente los términos del fondo del pleito, desatendiendo el principio procesal de contradicción al no haberse discutido para nada la institución civil de la accesión invertida, conforme conocida jurisprudencia y doctrina constitucional».

Si bien, a continuación, el Alto Tribunal enumera los requisitos necesarios para apreciar la figura de la accesión invertida, a saber: invasión parcial y de buena fe de terrenos ajenos, indivisibilidad de lo construido y su notoria plusvalía respecto al suelo ocupado.

COMENTARIO

Con base en la sentencia citada y expuesta en los antecedentes, vamos a realizar un comentario general sobre la figura de la accesión invertida y su progresiva admisión jurisprudencial y doctrinal, examinando los requisitos de la misma y los principios que la rigen.

1. ACCESIÓN

Sin ser este el momento de desarrollar en profundidad en qué consiste la accesión y cuál es su problemática, sí que creo que conviene poner de relieve qué es y cuáles son sus principios básicos (aunque sea someramente) para poder entender más tarde en qué consiste la accesión invertida.

La accesión es un modo de adquirir la propiedad que engloba una pluralidad de supuestos de hecho muy diversos y que nada tienen que ver entre sí (1). Podríamos decir, de forma muy genérica, que la accesión da respuesta al problema de quién será el propietario de los frutos producidos por una cosa (accesión discreta), o bien de la cosa resultante, cuando se unen dos cosas distintas pertenecientes a distintos dueños para formar una cosa nueva y diferente a las anteriores, sin que pueda volver a separarse (accesión continua).

Centrándonos en la accesión continua, pues en ella se enmarca propiamente la accesión invertida, hemos de decir que existen muy distintas clases, pero nos fijaremos en una de ellas en concreto: la accesión industrial inmobiliaria, que consiste en la siembra, plantación o construcción en suelo ajeno. ¿A quién pertenece lo sembrado, plantado o construido?

La accesión industrial inmobiliaria regulada en los artículos 358-365 del Código Civil, se rige fundamentalmente por tres principios:

1. Principio *accessorium sequitur principale* (ASP): lo accesorio sigue a lo principal. Lo que quiere decir que aquella de las cosas que se une o incorpora a otra principal pasará a ser propiedad del dueño de la cosa principal.

Los criterios de principalidad vienen establecidos en los artículos 376 y 377 del Código Civil. El primero de ellos nos da el criterio más relevante, que es el de la función o finalidad de la cosa secundaria frente a la principal. Si lo que se une o incorpora es por utilidad meramente ornamental, o para perfeccionar o permitir el uso de la otra, o potenciar su utilidad, aquella que se incorpore será accesorio respecto de la otra a la cual perfecciona. El segundo criterio de principalidad, y ante la imposibilidad de determinarse por su función cuál es la principal, se entenderá que lo es la de más valor (art. 376.1). Si las dos cosas fueran de igual valor, se entenderá como principal la de mayor volumen (377.2 del Código Civil). Tres criterios, en principio, escalonados: finalidad, valor y volumen. Sin embargo, la doctrina más reciente ha considerado que el valor se constituye como criterio prevalente o prioritario con respecto a la subordinación funcional, convirtiéndose en el primer criterio para determinar la principalidad, pues las nuevas necesidades socio-económicas, así lo sugieren. En cualquier caso, probablemente, la principalidad deberá ser determinada hoy por el conjunto de los criterios y atendiendo al caso concreto, y no acudiendo a ellos de manera subsidiaria, destacando, quizá, el valor económico sobre los demás (2).

2. *Superficie solo cedit* (SSC): Todo lo que se incorpora al suelo pertenecerá al dueño del mismo (art. 358 del Código Civil). Tradicionalmente este principio se ha considerado como una concreción del anterior, pues desde la

(1) Piénsese las diferencias existentes entre, por ejemplo, el aluvión, la conmixción, la producción de frutos o la construcción.

(2) En este sentido, véase ALBALADEJO, págs. 299 y 317; ALONSO, pág. 441; Díez GARCÍA, E., *Comentarios al Código Civil* (Bercovitz Rodríguez-Cano, coord.), ed Aranzadi, Pamplona, 2001, pág. 513.

concepción propia del Derecho romano, y por razones históricas, el suelo siempre ha sido más importante que lo que sobre él se establecía. Luego, en su origen, el hecho de atribuir la propiedad de lo unido o incorporado al suelo al dueño del mismo, no es sino una repetición del principio «lo accesorio sigue a lo principal», ya que al considerarse siempre que el suelo es lo principal, lo que se le incorpora será lo accesorio; luego, aplicando lo antes explicado, el dueño de lo principal (suelo) recibirá lo accesorio (plantación, construcción o siembra).

Confirma estas ideas la STS de 16 de junio de 1998 que afirma: «El principio que rige en materia de accesión es el de *superficie solo cedit*: el suelo es la cosa principal y el derecho de propiedad sobre el mismo se extiende a lo construido en él; así lo recoge el artículo 358 del Código Civil». En el mismo sentido, afirmando que «lo construido o edificado en un terreno ajeno pertenece al dueño del mismo, encontramos RDGRN de 26 de junio de 1986, y SSTs de 27 de diciembre de 1980 y 27 de marzo de 1950.

3. Buena fe: La buena fe del incorporante consiste normalmente en la creencia de que tiene título o derecho suficiente que justifique la siembra, plantación o construcción en terreno ajeno, pues piensa que es propio o tiene derecho a realizar tales actos. En este sentido, la jurisprudencia, señala que son requisitos de la accesión continua que no exista duda de la titularidad dominical del dueño del terreno y la buena fe por parte del incorporante (STS de 17 de junio de 1999), y que «carece de buena fe el que conoce perfectamente que el terreno en que planta y la casa en que realiza obras no le pertenece (STS de 22 de marzo de 1978).

En resumen, y como consecuencia de estos principios, lo plantado, sembrado o construido en suelo ajeno pertenecerá al dueño del mismo; pero, si se hizo con buena fe, y como dice el artículo 361 del Código Civil, el dueño del suelo no hará suya directamente la obra si no que tendrá derecho a quedársela previa indemnización, o podrá obligar al que incorporó a pagarle el precio del terreno. Es decir, el artículo 361 del Código Civil no admite una accesión automática en beneficio del dueño, sino que le concede «un derecho potestativo que consiste en optar o bien entre hacer suya la obra, previa indemnización u obligar al constructor a la adquisición del terreno (SSTs de 15 de febrero de 1999, 22 de julio de 1993, 31 de diciembre de 1987 y 2 de diciembre de 1960).

Centrándonos en el tema de que sea una construcción lo que se une al suelo, siguiendo los principios generales descritos, esa construcción en suelo ajeno pertenece al dueño del suelo (previa indemnización), pero, ¿y si resulta que lo edificado tiene más valor e importancia (y por tanto es la cosa principal), que el propio suelo donde se eleva? ¿Se han de seguir aplicando los principios y solución descrita, o será una excepción al principio *Superficie solo cedit* (SSC)?

Veamos sus excepciones o derogaciones.

2. PRINCIPIO *SUPERFICIE SOLO CEDIT*: SUPERACIÓN DEL CRITERIO Y EXCEPCIONES AL MISMO

Ya hemos dicho en qué consiste y cuál es el significado e importancia de este principio, pero, sin embargo, últimamente, ha sido cuestionado por la doctrina y calificado de anacrónico por seguir otorgando una importancia mayor al suelo que a las construcciones que se elevan sobre el mismo (3). Por eso, parte de la doctrina lo entiende hoy en día superado, e incluso derogado,

pues existen varios supuestos en los que no se cumple, siendo preferido y calificado como más importante o principal, la obra que se lleva a cabo sobre ese terreno, o admitiendo propiedades separadas del suelo y vuelo por pacto entre los propietarios.

Entre estas excepciones o derogaciones del principio SSC podemos mencionar (4):

- Derecho de superficie: los particulares pueden establecer por pacto la separación de la propiedad del suelo y vuelo, de forma que lo construido en la superficie sea una propiedad separada y distinta de la del suelo durante el tiempo establecido y actuando con independencia del suelo. Se deroga el principio SSC al no hacer suya esa construcción el dueño del suelo.
- El derecho de sobreelevación o sobreedificación: supone también una excepción al principio SSC, puesto que se permite elevar una o más plantas sobre un edificio a favor de persona distinta del propietario del mismo.
- En la propiedad horizontal también encontramos una suerte de excepción a SSC ya que, aunque el suelo sea un elemento común, éste queda incorporado a cada uno de los pisos individuales en la cuota o proporción que les corresponda, en vez de ser al revés, tal y como sugeriría la accesión normal.
- Y por último, y donde nos vamos a centrar, como excepción al SSC está la construcción extralimitada que supone un fenómeno de lo que se denomina accesión invertida (5), pues en ella en vez de hacer suya la construcción el dueño del suelo, es el dueño de la obra quien adquiere el terreno ajeno invadido con la construcción.

Todas estas excepciones al principio SSC, perfectamente admitidas y consagradas en nuestra realidad jurídica, ponen de relieve que el mismo no debe ser aplicado tan rígidamente, sino que debe hacerse una interpretación más

(3) Véase Díez PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, tomo II, ed. Tecnos, Madrid, 1978, pág. 204: «hoy el principio *superficie solo cedit*, entendido como derivación de la regla *accessorium sequitur principale*, representa un anacronismo». LOPEZ VILAS, R., *Comentario del Código Civil*, tomo I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, págs. 1007-1008; FRANCO DE PAZ, F., *El derecho de sobreedificación: su naturaleza jurídica*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2001, pág. 37; GARRIDO DE PALMA, V. M., «¿Superficie solo cedit? El principio de accesión y el principio de superficie», en *RDN*, 1969, págs. 89 y sigs.; ALONSO PÉREZ, M., «Comentario al artículo 358 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo V, vol. 1.º, Edersa, Madrid, 1980, págs. 232-233.

(4) Sobre las derogaciones o excepciones del principio SSC, véanse los siguientes autores: ALONSO PÉREZ, M., «Comentario al artículo 358», *ob. cit.*, págs. 234-237; LÓPEZ VILAS, R., «Comentario del Código Civil», *ob. cit.*, pág. 1009; FRANCO DE PAZ, F., «El derecho de sobreedificación...», *ob. cit.*, págs. 35-39; GARRIDO DE PALMA, V. M., «¿Superficie solo cedit?...», *ob. cit.*, págs. 89 y sigs.

(5) Otro supuesto de accesión invertida, se encontraba, como recoge ALONSO PÉREZ en el antiguo artículo 1404.2 del Código Civil, que establecía que eran gananciales «los edificios construidos durante el matrimonio en suelo propio de uno de los cónyuges», aunque hoy el nuevo artículo 1359.1 ha vuelto al régimen normal de la accesión con el principio SSC. Para su desarrollo, véase: ALONSO PÉREZ, M., «Comentario artículo 358», *ob. cit.*, págs. 239-242.

flexible del mismo, acorde a las nuevas circunstancias de la realidad, y que cabe su no aplicación, cuando así lo quieran las partes (derecho de superficie, propiedad horizontal, etc.); o su reinterpretación desligándolo del principio *accessorium sequitur principale*, pues ya no puede ser una consecuencia directa del mismo. Esto queda confirmado por la jurisprudencia que, si bien tradicionalmente abogó por una aplicación de carácter imperativo de este principio, como consecuencia del ASP (STS de 27 de marzo de 1950, RDGRN de 19 de mayo de 1952), más tarde admitió una flexibilización del mismo, teniendo en cuenta la realidad social y económica y tratando de resolver en equidad aquello que fuera más conveniente (STS de 22 de enero de 1953 y 3 de abril de 1984), admitiendo claramente la STS de 14 de marzo de 1983 que «la regla contenida en el artículo 358 del Código Civil no tiene carácter imperativo», haciéndose eco de las voces que ya se habían alzado por parte de la doctrina de considerar ese principio como un anacronismo. Todo esto se ha visto reforzado por la admisión clara, a través de una consolidada doctrina por parte del TS, de la construcción extralimitada, como un supuesto de accesión invertida que excepciona la aplicación de ese principio.

Analicemos a continuación esa importante excepción.

3. CONSTRUCCIÓN EXTRALIMITADA: UN SUPUESTO DE ACCESIÓN INVERTIDA

Esta es la excepción al principio SSC sobre la que queremos centrar el comentario. Existe construcción extralimitada cuando al llevar a cabo una construcción en suelo propio, se sobrepasa las lindes del terreno propio invadiendo parcialmente un terreno ajeno, propiedad de otra persona. El problema que surge es qué ocurre con esa parte de construcción que se extralimitó en propiedad ajena, ¿hay que aplicar aquí el principio rector SSC? ¿Deberá el dueño del terreno hacer suya la construcción?

El Código Civil no da una respuesta a este supuesto, pero ha sido la doctrina y una consolidada jurisprudencia las que se ha encargado de solucionarlo, en el sentido antes indicado, de excepcionar SSC, entendiendo que debe ser el dueño de la construcción quien debe hacer suya (previa indemnización) la parte del terreno invadida.

La solución se basa en una interpretación acorde a los tiempos del principio de *accessorium sequitur principale*, pues la obra o construcción, generalmente, hoy en día, vale mucho más y tiene mayor importancia (por tanto es principal) que el suelo ocupado. Lo contrario (que el dueño del suelo hiciera suya toda la obra) parece excesivo desde un punto de vista de equidad. Se invierte totalmente el principio (de ahí el nombre de accesión invertida), dando lugar al nuevo principio *solum superficiesi cedit*.

3.1. Requisitos

Al tratarse, en principio, de un supuesto excepcional, han de cumplirse estrictamente todos y cada uno de los presupuestos que jurisprudencialmente (6) se han ido perfilando como necesarios para su admisión.

(6) No hay que olvidar que se trata de un supuesto admitido por la jurisprudencia y doctrina, pero que carece de regulación legal.

La admisión de la construcción extralimitada arrancó de la STS de 30 de junio de 1923, pero fue a partir de la importante STS de 31 de mayo de 1949 cuando se consolida esta figura, olvidando o derogando el principio SSC, para otorgar la propiedad de la parte extralimitada al dueño de la construcción y no al del suelo. Dice esta sentencia, refiriéndose al artículo 361 del Código Civil y los principios normales rectores de la accesión, que «esta norma fundamental del modo de adquirir por accesión quiebra si el dueño del suelo no lo es de toda la extensión del mismo, porque cuando esto sucede y lo constituido constituye con aquél una unidad inseparable por no poderse hacer, como previenen los artículos 334 y 360 del Código Civil, su división sin menoscabo, la accesión no se consuma con arreglo al principio inspirador del artículo antes citado y del 358, por falta de la base necesaria para su aplicación, de que sean distintos los dueños del suelo y del edificio sobre él levantado».

Posterior y sucesivas sentencias (7) han ido perfilando los requisitos necesarios para que pueda operar la accesión invertida, y éstos han sido:

- a) Que quien la pretenda sea el titular dominical de lo edificado.
- b) Que el edificio haya sido construido en suelo que en parte pertenece al edificante y en parte es propiedad ajena.
- c) Que las dos partes del suelo formen con el edificio un todo indivisible.
- d) Que el edificio, unido al suelo del edificante, tenga una importancia y valor superior a los del suelo invadido.
- e) Que el edificante haya procedido de buena fe.

3.2. *Desarrollo jurisprudencial de los requisitos*

Vamos a detenernos en el desarrollo que la jurisprudencia ha hecho de alguno de estos requisitos:

1. En primer lugar, hay que señalar, como ha mantenido la jurisprudencia, que la accesión invertida sólo juega cuando «en los casos de accesión inmobiliaria por edificación» (STS de 22 de marzo de 1996), quedando fuera de la misma los supuestos de plantación o siembra, donde parece que no puede excepcionarse el principio SSC.

2. Que la parte principal del edificio esté construida en suelo propio, y sólo sea una pequeña parte lo que invade el suelo ajeno (SSTS de 27 de junio de 1997; 7 de noviembre de 1995; 11 de septiembre de 1991; 24 de enero de 1986). También es posible que lo que se invada sea el suelo ajeno (SSTS de 3 de abril de 1992, 10 de diciembre de 1980, en contra, SSTS de 22 de noviembre de 1989 y 1 de octubre de 1984). Pero no procede la accesión invertida, como señala PEÑA BERNARDO DE QUIRÓS (8), para imponer vistas rectas u

(7) Entre otras muchas, las siguientes sentencias repiten los requisitos: SSTS de 12 de noviembre de 1995, 29 de julio de 1994, 11 de junio de 1993, 3 de abril de 1992, 23 de julio de 1991, 8 de noviembre de 1989, 23 de febrero de 1988, 27 de octubre de 1986, 1 de marzo de 1985, 30 de noviembre de 1981, 10 de diciembre de 1980, 23 de octubre de 1973, 17 de junio de 1961 y 13 de mayo de 1959.

(8) PEÑA BERNARDO DE QUIRÓS, M., *Derechos reales. Derecho Hipotecario*, Tomo I, CER, Madrid, 1999, págs. 225-226.

oblicuas sin respetar los mínimos de distancia prescritos (SSTS de 1 de octubre de 1984 y 3 de abril de 1992), ni tampoco para «menoscabar» un derecho de inmisión (en el vuelo: derecho a desván) que fuere anejo a una propiedad ajena (STS de 9 de julio de 1988).

3. Es absolutamente necesaria la buena fe del constructor que se extra-limita (SSTS de 22 de noviembre de 1989, 1 de octubre de 1984 y 22 de febrero de 1975). La buena fe del constructor hay que entenderla como «la ignorancia del constructor de que el suelo sobre el que se construye no le pertenece» (STS de 22 de febrero de 1975); buena fe que será incompatible con la oposición del propietario invadido (SSTS de 23 de julio de 1991 y 14 de julio de 1988), aunque esto no impide estimar la buena fe, a pesar de la oposición, si las particulares circunstancias permiten probarla (STS de 12 de noviembre de 1985) (9).

4. El valor del edificio construido tiene que ser mucho mayor que el del terreno invadido. En este sentido la STS de 29 de junio de 1984 afirma que «la doctrina jurisprudencial sobre accesión invertida nos lleva a la conclusión de que a través de dicha institución se impone atribuir cualidad de principal al edificio unido al suelo cuando su importe y valor excedan de los del suelo invadido y reconocer al edificante el derecho de adquirir la parte del terreno invadido mediante el pago de su precio». Ese mayor valor o importancia es absolutamente necesario, pues es el que justifica la derogación del principio SSC, para adaptarse plenamente al principio *accessorium sequitur principale* (ASP), que es, en definitiva, el que rige la accesión invertida. En efecto, cuando el edificio tenga mayor valor e importancia que el propio terreno invadido, y solo entonces puede actuar la accesión invertida; pues entiendo que si el suelo tuviera mayor importancia (fuera principal), seguiría aplicándose SSC, pues no sería excepción de ASP, como ha sido tradicionalmente, y no habría ninguna excepción al mismo.

Realmente la accesión invertida es excepción o derogación del principio SSC y no del ASP del que es aplicación estricta cuando ese edificio tiene mayor valor, y por tanto es principal. Por eso, algunos autores, con los que coincido, dicen que no es tanto un supuesto de accesión invertida, sino de la regla SSC, pues aunque ésta no se aplique, sigue aplicándose con toda su eficacia ASP, pues ahora, es el edificio (lo construido) más importante que el propio suelo.

Pero quiero poner de relieve que, hoy en día, normalmente, vale más el edificio que la parte del suelo que se ha invadido, y por eso actúa la accesión invertida; pero no siempre es así, y podemos encontrarnos con algún caso en que ese suelo invadido sea más importante que la construcción. Hay que tener claro que entonces no podría aplicarse la accesión invertida, que tiende a generalizarse peligrosamente. Por tanto, considero esencial probar este requisito y no darlo por supuesto, siempre que una construcción invada suelo ajeno. No hay que olvidar que los criterios de principalidad establecidos en el artículo 376 y 377 del Código Civil señalan como primer criterio la función

(9) Cuando el constructor sea de mala fe, no debe aplicarse la accesión invertida, y las soluciones posibles son varias y discutidas por la doctrina, desde conceder el poder de solicitar la demolición de lo construido al dueño del suelo, una mayor indemnización, etc. En este sentido, véase, ALONSO PÉREZ, M., «Comentario al artículo 358», *ob. cit.*, págs. 247-250; LÓPEZ VILAS, R., «Comentario del Código Civil», *ob. cit.*, pág. 1010.

subsidiaria o no de una cosa respecto a otra, y es probable que consideremos que el suelo (aunque en reducida escala) sea más importante que lo construido, pues sin él no podría elevarse construcción alguna sobre la que se asienta. En este sentido, DE FRANCO PAZ (10) se plantea dos interrogantes: «¿no es acaso el suelo un elemento indispensable para que los materiales que componen cualquier edificio tengan una base física sobre la que sustentarse, y en definitiva, este último pueda existir?, ¿no es verdad que la temporalidad del segundo y la permanencia del primero es algo indudable?»

Considero, por tanto, que este requisito hay que analizarlo caso por caso, y teniendo en cuenta que los criterios de mayor valor y principalidad que rigen hoy en día son coyunturales y pueden cambiar; cambiando, entonces, la esencia de la accesión invertida y volviendo a SSC.

5. Si se cumplen estos requisitos, el constructor adquiere automáticamente el suelo invadido previa indemnización al dueño del mismo. No hay una opción, no es el reverso del artículo 361 del Código Civil a favor del constructor, sino que la accesión invertida, cumplidos sus presupuestos opera *ipso iure*.

Al dueño del terreno invadido habrá que abonarle, además del valor del mismo, una indemnización por los daños y perjuicios causados (SSTS de 29 de julio de 1994, 15 de junio de 1981 y 26 de febrero de 1971).

Como vemos, el perfil de la accesión invertida es muy particular, y al tratarse de una excepción a SSC, y una peculiar aplicación de ASP (que recordemos su interpretación puede variar en el caso concreto o de forma coyuntural con las circunstancias de la sociedad y economía), merece una aplicación e interpretación estricta. El hecho de que se haya elaborado jurisprudencialmente, nos lleva a pensar que esa vía del caso concreto tiene que seguir siendo su sede, pues una generalización del mismo podría llevar a aplicar esa regla de la accesión invertida a casos similares pero no idénticos.

Por eso desde estas líneas abogo por su aplicación al caso concreto tras su siempre minucioso examen de los requisitos, mientras no haya una norma general que contemple este supuesto.

MARÍA GONÍ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

HIPOTECA. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA: EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA Y SUBSISTENCIA DE LA HIPOTECA.
(SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2004.)

Ponente: Excmo. Señor don Pedro González Poveda.

Antecedentes.—Se formuló demanda solicitando que se declarara la nulidad de pleno derecho de una escritura pública de emisión de obligaciones hipotecarias, y asimismo que se declarase nula y cancelada la inscripción de hipoteca correspondiente en el Registro, y subsidiariamente en el hipotético caso de que quedase justificado el reembolso total de las obligaciones con amortización de éstas, se declarase igualmente cancelada la inscripción registral de hipoteca.

(10) FRANCO PAZ DE, F., «El derecho de sobreedificación...», *ob. cit.*, pág. 39.