



¿Cuándo la inscripción registral no sirve? La prescripción adquisitiva contra el titular registral a raíz de la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2014

Por Castor Villar González y Sergio Berenguer Pascual. Abogados de Díaz-Bastien & Truan Abogados

Recientemente se ha publicado la sentencia de 21 de enero de 2014 dictada por la Sección 1ª de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo donde se dirime bajo qué normas, Ley Hipotecaria o Código Civil (en adelante, LH y CC respectivamente), operaría la prescripción adquisitiva *contra tabulas* de un usucapiente en perjuicio de un tercero hipotecario.

La sentencia ha puesto fin a una discusión jurídica que venía manteniendo un importante sector doctrinal respecto a la vigencia y aplicabilidad del art. 1949 CC en relación con el art. 36 LH, cuyas redacciones parecían incompatibles respecto a la prescripción adquisitiva ordinaria, resolviéndose ahora definitivamente la disputa conforme a que el art. 1949 CC debe entenderse tácitamente derogado.

Para comprender el núcleo de la cuestión relativa a la prescripción adquisitiva contra tabulas suscitada en la mencionada sentencia es necesario presentar brevemente cuáles son los presupuestos de hecho de cada uno de estas disposiciones.

Pues bien, el supuesto de hecho del **art. 1949 CC** se circunscribe a dar solución a hipotéticos casos de prescripción adquisitiva ordinaria en situaciones de: 1) **dos inscripciones** de títulos que causen una doble inmatriculación; 2) **una inscripción** registral de un título sin que concurren las exigenci ...