

Suprimido el polémico artículo 28 de la Ley Hipotecaria.

En el marasmo de reformas que incluye la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad, publicada en el BOE del 3 de junio de 2021, y que entrará en vigor el 3 de septiembre, aparece una de remota conexión con la discapacidad, pero de gran transcendencia para el tráfico inmobiliario.

El artículo 3º. Dos de la Ley 8/2021 “suprime” el artículo 28 de la Ley Hipotecaria.

Este precepto, ahora suprimido, establecía que las inscripciones de fincas adquiridas por herencia o legado, salvo que lo sean por herederos forzosos del causante, no surten efecto en cuanto a terceros hasta transcurridos dos años desde la fecha de su fallecimiento.

En la práctica cotidiana, ha venido siendo invocado por las entidades bancarias para negar la concesión de préstamos hipotecarios con la garantía de fincas afectadas por la limitación.

Es decir, las fincas adquiridas por herencia o legado de hermanos, tíos, extraños..., hasta ahora, difícilmente se han podido transmitir, sin dejar transcurrir dos años desde la muerte del causante, a un comprador que necesitara financiación hipotecaria para pagar el precio de compra.

La razón de ser del artículo, que se remonta a la primera redacción de la LH de 1869, y que desde entonces ha ido rebajando progresivamente el alcance de la limitación (excepción para herederos forzosos en 1877 y reducción del plazo a 2 años en 1909), resultaba difícil de sostener hoy en día. La aparición de herederos reales con mejor derecho que los herederos aparentes que hubieran inscrito a su

favor, podía ser una contingencia que se planteara con una frecuencia relevante en 1869, pero cuesta entender que, en el siglo XXI, constituya un problema que justifique tamaña limitación de los efectos de la fe registral.

Es de justicia hacer constar que la modificación tuvo su origen en una enmienda presentada por el Grupo Vasco en el Congreso, a iniciativa del Presidente de la Academia Vasca de Derecho, que se refería al ámbito del Derecho Civil Vasco. A partir de ella, se ha alcanzado el acuerdo transaccional de extender la supresión de la limitación de efectos registrales, hasta la eliminación del polémico artículo 28.

La dicción de la Ley: “se suprime”, desde luego sugiere abiertamente sus efectos *ex tunc* para las anotaciones registrales ya practicadas o por practicar, respecto de causantes en los que todavía no ha transcurrido el plazo de dos años desde el fallecimiento. Ningún sentido tendría, una vez resuelto el problema de raíz con la eliminación del artículo 28 LH, extender sus efectos agónicos en un período transitorio que el legislador ha evitado.

Javier Muguruza Arrese.

Abogado