

## I. INTRODUCCIÓN

A partir del 3 de septiembre de 2021, quedará derogado el artículo 28 de la Ley Hipotecaria<sup>1</sup> (la “**Ley Hipotecaria**”) tras la modificación que, el pasado 3 de junio de 2021, introdujo el artículo 3.2 de la Ley 8/2021, de 2 junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica (la “**Ley 8/2021**”).

## II. EFECTOS

El sistema registral español se caracteriza por una eficacia doble: (i) la defensiva o *principio de legitimación registral*, en virtud de la cual se presume exacto e íntegro el contenido del Registro mientras no se declare judicialmente lo contrario (artículos 1-3 y 313 de la Ley Hipotecaria); y (ii) la ofensiva o *principio de fe pública registral*, en virtud del cual el contenido del Registro se presume exacto e íntegro sin admitir prueba en contrario respecto de los terceros adquirentes que reúnan ciertos requisitos, como buena fe y onerosidad (32, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria). El artículo 28 de la Ley Hipotecaria es (aunque dejará de serlo a partir del 3 de septiembre) una de las excepciones al principio de fe pública registral.

El artículo 28 de la Ley Hipotecaria establece que “*[L]as inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado, no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Exceptuándose las inscripciones por título, de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de los herederos forzosos*”.

Esta modificación, de calado para el sector inmobiliario, deja sin efecto la suspensión temporal de la eficacia de la publicidad registral que durante el plazo dos (2) años, a contar desde la fecha del fallecimiento del causante, operaba respecto de terceros adquirentes o acreedores hipotecarios que, pese a cumplir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, adquiriesen un inmueble. Este precepto trataba de proteger las situaciones en las cuales, una vez ejecutada la herencia, surgieran herederos forzosos o existiese un testamento posterior que dejara sin efecto al anterior ejecutado.

La referida suspensión resultaba en que, si durante dicho periodo de tiempo apareciese un tercero que probara su condición de heredero forzoso, los terceros adquirentes o acreedores hipotecarios no estarían protegidos por el principio de buena fe registral aun habiendo inscrito su derecho dentro de los dos (2) años, y vendrían obligados a reintegrar el inmueble adquirido o hipotecado. Esta circunstancia se traducía en dificultades en la obtención de financiación. Es cierto que se buscaban alternativas como la celebración de arrendamientos con opción de compra en el cual se esperaba a que desapareciese la limitación del artículo 28

---

<sup>1</sup> Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

de la Ley Hipotecaria para formalizar la compra descontando del precio, las rentas ya pagadas.

Solo se exceptúan de esta suspensión las inscripciones a favor de herederos forzosos por título de herencia testada o intestada, mejora o legado. En estos casos, las posteriores transmisiones a favor de terceros que cumplieran con los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria resultarían protegidas registralmente.

### III. CONSIDERACIONES FINALES

La eliminación del artículo 28 de la Ley Hipotecaria supone afianzar el principio de fe pública registral lo cual facilitará el tráfico jurídico y económico. A favor de su supresión se encuentra la escasa casuística que justifica el referido artículo, muy residual en comparación con el perjuicio que ocasiona en la sucesión de colaterales y extraños y la perturbación del tráfico, en general, generando situaciones antieconómicas, tal y como así se señala en la Exposición de Motivos de la Ley 8/2021. En Derecho Civil Común, por regla general, los beneficiados de una herencia son los mismos que tienen la condición de herederos forzosos (descendientes, cónyuge y ascendientes, estos últimos solamente en defecto de descendientes). No obstante, en el derecho civil catalán, el cónyuge no es legitimario; o en el derecho civil gallego, donde ni este ni los padres lo son salvo en defecto de descendientes. En estos casos, la aplicación práctica del artículo 28 de la Ley Hipotecaria presenta mayores inconvenientes.

Para más información, por favor póngase en contacto con:

**Daniel Tienda**

**Socio Inmobiliario**

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

**Juan Moncada**

**Managing Associate Inmobiliario**

España

juan.moncada@caseslacambra.com

\*\*\*\*

España

© 2021 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

[www.caseslacambra.com](http://www.caseslacambra.com)