



Fin a la “Ley de Cuba”, fin del artículo 28 de la LH.

Introducción: Para el siglo XIX España contaba geográficamente con territorios de ultramar como eran las Islas de Filipinas y de Cuba y al no contar con unas vías de comunicación rápidas por mar ni por tierra, debido a la lejanía, era muy probable que el heredero de un inmueble apareciera meses después del fallecimiento del causante reclamando la vivienda, creando un problema sobre a quién le correspondía la propiedad de dicho inmueble. De este modo, se puso en marcha la 'Ley de Cuba', regulada en el artículo 28 de la Ley Hipotecaria, para que los hijos de estos españoles que habían emigrado a las colonias tuvieran tiempo de regresar cuando sus padres fallecían y poder así reclamar su parte de la herencia, y evitar por tanto, el conflicto judicial.

Análisis Jurídico: El artículo 28 de la Ley Hipotecaria, la cual data desde el año 1.946, señalaba que *“las 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”*.

Se imponía por tanto un **plazo de dos años** para que la venta de una vivienda perteneciente a una persona fallecida sin herederos forzosos pudiera ser inscrita sin limitaciones en el Registro de la Propiedad. Cuando el causante de la herencia moría sin hijos (herederos forzosos), la propiedad pasaba a los herederos indirectos. Sin embargo, estos no tenían pleno derecho sobre el inmueble durante ese plazo de dos años, quedando a expensas de que pudiese aparecer un hijo del difunto. Cuando en el caso hipotético e improbable de que esto sucediera, la herencia pasaba a manos del hijo legítimo, revirtiendo la transmisión del inmueble.

Tras **más de 75 años** de vigencia de esta disposición normativa, el artículo tercero apartado dos de 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 en el ejercicio de su capacidad jurídica, ha suprimido finalmente el citado artículo 28 de la Ley Hipotecaria a partir del 3 de septiembre de 2.021.

Al carecer la citada ley de previsión transitoria alguna para las sucesiones ocurridas antes del 3 de septiembre de 2.021, entendemos que el legislador supone que la limitación del antiguo artículo 28 de la Ley Hipotecaria dejará de aplicarse incluso a las sucesiones causadas antes de dicha fecha, aunque no hubiese transcurrido el plazo de 2 años, salvo que hubiera un procedimiento judicial abierto al respecto.

Una consecuencia lógica de la supresión del artículo 28 de la LH es que, si dicha limitación se hubiera anotado en el Registro de la Propiedad, podrá ser cancelada a través de una simple instancia del titular registral o de oficio al practicarse cualquier asiento, pues no tiene la consideración de carga, ya que se trata de una simple limitación legal, cuya constancia registral ni siquiera estaba prevista.

Conclusión: La derogación de este artículo pone fin a numerosos conflictos en los que se perjudicaba a muchas más personas de las que se pretendía proteger, y se adapta a la realidad social y en el contexto en el que vivimos, puesto que los supuestos que eventualmente este artículo estaba llamado a proteger eran muy residuales en comparación con el perjuicio que ocasionaba en la sucesión de colaterales y extraños y la perturbación del tráfico jurídico, generando situaciones antieconómicas.



Roberto Alonso Simón
CEO y Responsable del Área Civil.