



EURIE

Inmigración y Envejecimiento en Europa  
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones (OEG)



*ComentOEG, nº 35, 5 de junio, 2015*

## RECHAZO POR EL SENADO DE UNA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA PARA SALVAR LAS VIVIENDAS IRREGULARES ADQUIRIDAS DE BUENA FE

Las asociaciones de compradores de viviendas irregulares han visto frenadas sus pretensiones de dotar de mayor seguridad jurídica a la situación de sus inmuebles. El problema afecta particularmente a residentes extranjeros, que a través de estas asociaciones –Save Our Homes in Axarquía (SOHA) y Abusos Urbanísticos Almazora No (AUAN), entre otras– demandan actuaciones públicas dirigidas a resolver la cuestión.

Concretamente, estas entidades han promovido recientemente una modificación de la Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria) con la finalidad de garantizar la subsistencia de las viviendas adquiridas de buena fe, es decir, con total desconocimiento de su situación irregular.

La propuesta ha sido llevada al Senado por el Grupo Parlamentario Socialista a través de la formulación de una enmienda presentada al proyecto de ley de modificación de la Ley Hipotecaria, que se viene tramitando durante los últimos meses. La enmienda propuso una modificación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, precepto que consagra el principio hipotecario de la fe pública registral. El tenor vigente del precepto es el siguiente:

“El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro”.

Este precepto, pues, asegura el mantenimiento en su derecho –siempre que se inscriba– a todo el que,

confiando en los datos proporcionados por el Registro, adquiere una propiedad de quien realmente no está facultado para transmitirla, por el hecho de que tal circunstancia no ha sido reflejada en aquel instrumento público. El artículo, sin embargo, no garantiza la pervivencia de las construcciones –las viviendas– ejecutadas en ejercicio de ese derecho.

Justamente esa carencia es la que se pretendía paliar con la presentación de la enmienda referida, que proponía añadir un inciso al referido artículo 34 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual su eficacia se extendiera “a las construcciones y obras inscritas en el Registro”. Se trata, por tanto, de garantizar jurídicamente la permanencia de las viviendas cuya situación irregular no conste en el Registro en el momento de su adquisición. Como se ha indicado, la enmienda ha sido rechazada por el Senado, que el pasado 27 de mayo, sin incluir la referida enmienda, aprobó el texto modificado de la Ley Hipotecaria (modificación operada por la Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

Estas asociaciones se han mostrado muy activas en la búsqueda de la consecución de los objetivos que persiguen. Así, semanas atrás remitieron al Senado una comunicación en la que concretaron la situación de sus miembros. Algunos de ellos se reunieron asimismo el pasado 27 de mayo con representantes de los grupos popular, socialista y de CiU de la Cámara Alta para trasladarles sus demandas. Además, las asociaciones de compradores de viviendas irregulares han alcanzado cierto protagonismo político a raíz de la elección como concejales de varios de sus integrantes en las pasadas elecciones municipales, según recogíáramos en una



entrada previa del OEG<sup>1</sup> y en numerosos boletines de prensa<sup>2</sup> de la última legislatura. A pesar de todo ello, tendrán que esperar para ver satisfechas sus pretensiones.

**Mayte Echezarreta Ferrer**

Directora del OEG



<http://www.gerontomigracion.uma.es>

---

<sup>1</sup> Disponible en:  
<http://www.gerontomigracion.uma.es/index.php?q=node/1084>.

<sup>2</sup> Disponible en:  
<http://www.gerontomigracion.uma.es/index.php?q=taxonomy/term/218>.

