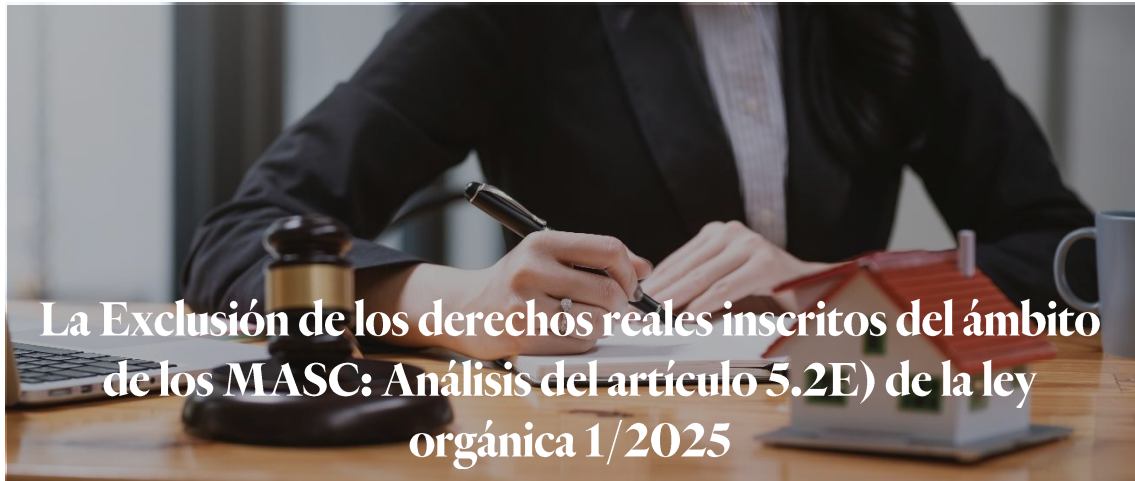


RocaJunyent

Artículo



La Exclusión de los derechos reales inscritos del ámbito de los MASC: Análisis del artículo 5.2E) de la ley orgánica 1/2025

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, incorpora la obligación de intentar un medio adecuado de solución de controversias (MASC) como requisito de procedibilidad en determinadas materias del orden jurisdiccional civil, estableciendo con carácter general que para la admisibilidad de la demanda deberá acreditarse con anterioridad el intento de un medio adecuado de solución extrajudicial. No obstante, la Ley Orgánica 1/2025 señala en su apartado segundo del artículo 5 una serie de materias expresamente excluidas del requisito de procedibilidad, entre las que se encuentran *"los procesos de tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute"*.

Tras la publicación de la unificación de criterios de actuación tras la implantación de los MASC, los Magistrados de Primera Instancia y de los Juzgados Hipotecarios de Madrid concluyen que los procedimientos instados a tenor del artículo 41 de la Ley Hipotecaria se encuentran excluidos de los MASC. Esta interpretación plantea una cuestión jurídica de notable trascendencia práctica: determinar si los procedimientos de efectividad de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, regulados en los artículos 437 a 447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en desarrollo del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, quedan comprendidos dentro de la exclusión prevista en el artículo 5.2.e) de la Ley Orgánica 1/2025.

I. Marco normativo y naturaleza jurídica del procedimiento del artículo 41 LH

El artículo 41 de la Ley Hipotecaria regula el llamado interdicto de derechos reales inscritos, estableciendo que *"en los juicios declarativos en que se ejerciten acciones procedentes de derechos inscritos, el que los tenga a su favor podrá pedir y el Juez deberá decretar el embargo preventivo de los bienes o derechos sobre que aquéllos recaigan, siempre que se dirijan contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquéllos o perturben su ejercicio"*, configurando así una acción sumaria de protección de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad que otorga una tutela reforzada al titular registral frente a terceros que carecen de inscripción.

El carácter sumario conferido al artículo 41 de la LH trae su origen en el artículo 447.2 LEC al disponer que *"la sentencia que se dicte no producirá efectos de cosa juzgada, por lo que las partes podrán promover un juicio declarativo posterior sobre la misma cuestión"*, siendo esta limitación de los efectos de cosa juzgada característica esencial de los procesos sumarios, que buscan una tutela rápida y provisional sin agotar definitivamente la controversia.

II. Argumentos interpretativos a favor de la exclusión

La interpretación favorable a la exclusión de estos procedimientos del ámbito de los MASCS se sustenta en diversos argumentos de notable solidez jurídica.

En primer lugar, el artículo 447.2 LEC califica expresamente el procedimiento como sumario, lo que técnicamente encaja en la previsión del artículo 5.2.e) LO 1/2025, constituyendo esta naturaleza sumaria el primer indicio de la exclusión del ámbito de aplicación de los medios alternativos de solución de controversias.

En segundo término, la protección frente a perturbaciones que articula el artículo 41 de la Ley Hipotecaria refuerza esta interpretación, toda vez que dicho precepto se refiere expresamente a quienes "perturban" el ejercicio de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, término idéntico al empleado por el artículo 5.2.e) cuando alude a la situación de quien se ve "perturbado en su disfrute", lo que constituye una coincidencia terminológica que no puede considerarse casual, sino reveladora de una identidad sustancial entre ambas situaciones jurídicas.

Desde una perspectiva hermenéutica, resulta procedente realizar una interpretación extensiva del concepto de posesión que permita abarcar el supuesto del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, en la medida en que la posesión puede entenderse en sentido amplio como el ejercicio efectivo de un derecho, no limitándose exclusivamente a la tenencia material de una cosa, de modo que el titular de un derecho inscrito en el Registro ejerce la denominada "posesión civil" de ese derecho, lo que justificaría la aplicación analógica del régimen de exclusión previsto para los procesos de tutela sumaria de la posesión.

Lo cierto es que, desde una perspectiva de coherencia sistemática, si los interdictos posesorios (250.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) están excluidos, con mayor razón debería estarlo la tutela de derechos inscritos, que goza de mayor protección legal, aplicando el argumento a fortiori, de modo que la exclusión de la tutela registral resultaría ser una consecuencia lógica.

III. Argumentos en contra y cautelas interpretativas

No obstante, a pesar de la solidez de los argumentos expuestos, existen consideraciones que aconsejan prudencia en la aplicación de esta interpretación. Desde una perspectiva de literalidad restrictiva, el artículo 5.2.e) se refiere específicamente a "*tenencia o posesión*", conceptos técnicos que no incluyen necesariamente los derechos reales inscritos, distinguiendo el ordenamiento jurídico nítidamente entre "posesión" (hecho protegido por interdictos) y "derechos reales" (protegidos por acciones reales).

Resulta imprescindible advertir sobre las limitaciones territoriales y jerárquicas de estos criterios. Los criterios orientadores publicados son únicamente aplicables al partido judicial de Madrid, quedando fuera de su ámbito de aplicación cualquier otro partido judicial del territorio nacional, de modo que la interpretación que se sigue en otros partidos judiciales podría diferir de la adoptada por los magistrados de primera instancia madrileños. Al tratarse de criterios emanados de magistrados de primera instancia y no de pronunciamientos vinculantes de tribunales superiores, existe el riesgo de que, en caso de no acudir a los MASCS, la parte demandada pudiera interponer recurso de apelación, obteniendo un pronunciamiento distinto por parte de la Audiencia Provincial de Madrid que no compartiera la interpretación de los juzgados de primera instancia.

IV. Conclusiones

Existen argumentos jurídicos sólidos tanto a favor como en contra de la inclusión de las demandas del artículo 41 LH en la exclusión prevista en el artículo 5.2.e) LO 1/2025, pudiendo concluirse, y, dada la ausencia de pronunciamientos jurisprudenciales sobre esta cuestión específica, sería recomendable esperar a los primeros pronunciamientos judiciales que interpreten el alcance del artículo 5.2.e).

En definitiva, nos encontramos ante una cuestión interpretativa de gran relevancia práctica que requerirá necesariamente una clarificación jurisprudencial definitiva, siendo la posición adoptada por los juzgados madrileños coherente desde una perspectiva teleológica y funcional, si bien su aplicación fuera del ámbito territorial de Madrid y su eventual confirmación por instancias superiores constituyen incógnitas que solo la práctica forense y la evolución jurisprudencial resolverán.