

... .. En los minutos que nos restan para cerrar la revista vamos a hablar con la profesora de Derecho Civil, doña Carmen Núñez, que se encuentra con nosotros, de la fe pública registral, es decir, del artículo 34 de la ley hipotecaria. Muy buenas noches y bienvenida, profesora Núñez. Hola, buenas noches. ¿De qué se trata este precepto, el artículo 34 de la ley hipotecaria? Bueno, pues la verdad es que este precepto es uno de los fundamentales en el estudio del derecho inmobiliario registral, que consagra el principio de la ley hipotecaria.

la fe pública registral, que por cierto constituye la razón de ser de la institución del registro de la propiedad en su función de garantizar el tráfico jurídico inmobiliario. Consagra entonces la fe pública, pero ¿en qué consiste la fe pública? Bueno, pues básicamente se puede decir que se trata de la protección que los asientos del registro deparan fundamentalmente a los terceros que actúan confiando en lo que publican los asientos del registro, aunque lógicamente también protege al titular registral. Y en este sentido se consagra una presunción juristantum de exactitud, de que lo que publica el registro es exacto. Ahora bien, es una presunción lógicamente susceptible de prueba en contrario. En este sentido dice el artículo 38 de la ley hipotecaria, que a todos los efectos legales se presume que los derechos reales...

y inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo. De la misma manera, también se presume que el que tiene inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene también la posesión de los mismos. Ahora bien, cuando hablamos de fe pública, que es la que consagra este artículo, vamos a referirnos fundamentalmente a la protección que se depara a los terceros adquirentes de un derecho cuando reúnan, lógicamente, los requisitos que establece este artículo 34 y que, bueno, a continuación voy a exponer, pero antes me gustaría exponer lo que dice el artículo 34. Dice lo siguiente. El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para transmitirlo será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule el del otro organ, por causas que constan en el artículo 34.

que no consta en el mismo registro. Lógicamente, la buena fe del tercero se presume siempre, el que sostenga la mala fe del adquirente debe demostrarla, y los adquirentes a título gratuito únicamente van a tener la protección que tenía su causante o transferente. Nos ha dicho que no se iba a hablar de los requisitos, ¿podría especificar un poquito más? Bueno, sí, la verdad es que en el artículo están perfectamente especificados los requisitos, pero voy a enumerarlos para que no haya duda respecto de ninguno. En primer lugar, es necesario ser adquirente del dominio de un inmueble o de un derecho real limitativo del dominio. En segundo lugar, haber procedido de buena fe, es decir, que la adquisición debe haberse llevado a cabo confiando en lo que el registro publica, con el convencimiento de lo, que figura en las actas del registro, es exacto.

rato que existía una presunción de exactitud y veracidad del registro. Ahora bien, ya he dicho también que era una presunción susceptible de prueba en contrario, porque a veces existe discordancia entre lo que el registro publica y la realidad extra registral. Voy a poner un ejemplo para que se entienda. Imaginemos una persona titular de una finca, titular registral, que vende la finca y el adquirente no inscribe a su vez su dominio. Entonces, en el registro sigue figurando como titular una persona que en realidad no lo es porque ya ha

enajenado la finca. Pero sigue evidentemente el titular y aunque no aparezca en el registro es el que la ha comprado en la última ocasión, ¿no? Efectivamente, efectivamente. Lo que ocurre es que, claro, si un tercero de buena fe y con los demás requisitos que a continuación voy a mencionar, se ha convertido en un titular, entonces, ¿qué pasa? Voy a exponer.

del titular que figura en el registro resultaría protegido. O sea, porque estaría protegido por la fe pública cuando actúa con buena fe, creyendo que eso realmente es cierto, aunque no lo sea. Entonces, por eso es conveniente registrar, ¿no? Sí, sí, desde luego, desde luego. Pues perdón, que la había cortado. Continúa entonces con los requisitos. Bueno, pues estaba hablando de la buena fe, que es el segundo requisito. Y me gustaría también explicar el alcance y en qué debe consistir la buena fe y el alcance que debe tener esta buena fe. En los derechos reales, la buena fe es un estado psicológico de creencia o ignorancia. Es decir, por un lado, la creencia de que el titular registral es verdadero dueño de la cosa y ostenta suficiente poder para transmitir el dominio. Y, inversamente, la ignorancia. De que no existe una titularidad real. Por ejemplo, en el...

En el ejemplo que he puesto antes, convencimiento del tercero que adquiere del titular registral que en realidad no lo es, convencimiento de que realmente es el verdadero dueño de la cosa. Y, por un lado, ignorancia de la inexistencia de titularidad o de cualquier otra circunstancia que limite su poder de disposición. Está claro, en eso consiste la buena fe. Es decir, la buena fe se va a referir directamente a la titularidad y al poder de disposición del transmitente. La buena fe, evidentemente, como ya he dicho al hablar del precepto, se presume siempre mientras no se demuestre que el tercero conocía la inexactitud del registro. Y el que alegue la buena fe. Y el que alegue la mala fe, lógicamente, debe probarla. El tercer requisito para gozar de esta protección es...

es haber adquirido a título oneroso, es decir, que el tercero tenga que dar una contraprestación, es decir, que le suponga la adquisición una contraprestación o sacrificio económico. En este sentido, el artículo 34, en el punto 3, dispone que los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tenía su causante o transferente. Y, evidentemente, también debe tratarse de un título válido, porque la inscripción del registro lo que no hace es convalidar los actos nulos. En cuarto lugar, se va a exigir que el transmitente, el que transmite el derecho, sea a su vez titular registral. Esto tiene, lógicamente, que tener inscrito su derecho y es una exigencia normal. Teniendo en cuenta que está...

Estamos hablando de la protección que los asientos del registro de para quien confía en ellos. Entonces, si no tuviese inscrito su derecho, lógicamente esto no tendría razón de ser. Con lo cual es necesario que el transmitente sea titular registral del derecho que transmite. Y además, o sea, ya por último, que inscriba su derecho. Es decir, no solo que adquiera de un titular inscrito, sino que a su vez inscriba su derecho en el registro. Y en este sentido, el artículo 34 dice que cumpliendo todos estos requisitos será mantenido en su adquisición una vez que inscriba su derecho. Aunque con posterioridad se anule el derecho del otorgante, pero siempre que se trate de causas. O sea, que la anulación del derecho del otorgante. Sea por causas que no figuran en el registro.

En este caso, cuando ha reunido todos estos requisitos, la presunción de

exactitud de las actas del registro, que hace un rato decíamos que es una presunción juris tantum, es decir, que admite prueba en contrario, cuando se trata de proteger al tercero hipotecario, se convierte en una presunción juris et de jure, es decir, no admite prueba en contrario. Con lo cual, un tercer adquirente reuniendo todos estos requisitos, su posición deviene absolutamente inatacable, aunque con posterioridad se detecte que lo que publicaba el registro no era correcto. ¿Este artículo 34 de la ley hipotecaria protege siempre a terceros? Sí, y además solo al tercero. Y en esto me gustaría aclararlo un poco.

Este precepto lo es al tercero mientras es tercero, es decir, a ver si me explico, si el transmitente, por ejemplo, no es propietario, pero en el registro aparece como tal y el tercero de buena fe confía y además reúne el resto de requisitos, aparece protegido. De la misma manera, aún siendo propietario carece de poder de disposición porque hay alguna circunstancia que limita este poder de disposición. En este caso, el tercero resulta protegido. Ahora bien, porque el defecto o la falta de titularidad o la limitación de poder, digamos que le es ajena, o sea, es algo que afecta al transmitente, pero al adquirente no le afecta. Ahora bien. Lo que nunca va a resultar protegido el tercero es en las relaciones existentes entre él y el transmitente, es decir, si el título.

El título de adquisición entre el transmitente y el resulta viciado, lógicamente, aquí no le va a afectar la protección del registro, porque aquí el vicio le afecta directamente las inscripciones, no convalidan los actos nulos, ya creo que lo había dicho anteriormente. En este sentido, la jurisprudencia también pone de manera, ha puesto de manifiesto en varias ocasiones, que la posición inatacable del tercero hipotecario no deriva del asiento correspondiente a su propia inscripción, sino del conjunto de asientos anteriores. Y bueno, pues además lo que señala el artículo 34 aparece de alguna manera, esta protección aparece confirmada en el artículo 37. Que dice lo siguiente, que las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra el transmitente.

tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta ley, con lo cual está excluyendo del ejercicio de estas, perdón, del ejercicio no, de que resulten perjudicados por el ejercicio de estas acciones, el tercero hipotecario, es decir, el que haya adquirido reuniendo los requisitos del artículo 34, aunque también es cierto que a continuación el artículo 37 señala una serie de excepciones, pero curiosamente son excepciones que no vienen a limitar en absoluto el alcance de la protección que otorga el artículo 34, es más, incluso confirma este alcance, confirma la doctrina sentada en este artículo, entonces la primera excepción pues se refiere a las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que constan en el registro, pero vamos a recordar que el artículo 37 no es un artículo que se refiere a las acciones que se han hecho en el artículo 34, sino que se refiere a las acciones que se han hecho en el artículo 37, el artículo 34 para el ejercicio de la protección de los derechos de los pacientes.

proteger al tercero hipotecario exige que la anulación del título del transmitente se deba a causas que no constan, con lo cual esta excepción no contradice ni limita el alcance del artículo 34, sino que lo confirma. Otra excepción es el ejercicio de acciones de revocación de donaciones cuando el donatario no cumpla las condiciones impuestas por el donante que además figuren inscritas en el registro, con lo cual estamos en el mismo supuesto del anterior. Para que se anule el derecho del otorgante es necesario y que le perjudique al

tercero que conste en el registro, mientras que la protección opera cuando la causa no consta en el registro. Tampoco va a resultar protegido cuando se ejercita una acción de retracto legal en los casos que lógicamente las leyes establecen. Entonces, claro, aquí la razón es que al tratarse de un retracto legal figura en la ley. Y, lógicamente, no es así. Y, lógicamente, no es así.

Lógicamente, la ley ya otorga publicidad al derecho. Y, por último, la última excepción que consagra este artículo 37, hace referencia a las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores, las cuales perjudicarán a tercero, primero, cuando hubiese adquirido a título gratuito. Recordaremos que uno de los requisitos del artículo 34 era, precisamente, haber adquirido a título oneroso y, en segundo lugar, aún habiendo adquirido a título oneroso, que el adquirente sea cómplice en el fraude. Pero, si esto fuera así, no existiría la buena fe que el artículo 34 exige para la protección. Con lo cual, vemos que este precepto, en las excepciones que establece esta protección, realmente no limitan en absoluto el alcance, sino que lo que hacen es confirmar la doctrina, contrariamente. Y, por último, la última excepción que consagra este artículo 37,

revista de derecho del curso cuarto y del curso académico 98-99 lo hemos dedicado a un análisis de este importante artículo de la ley de hipotecaria como es el 34. Ha sido la profesora Carmen Núñez quien nos ha acompañado y ha hecho este comentario a quien agradecemos mucho en los minutos que nos ha dedicado. Gracias a vosotros. Y la revista de derecho se despide aquí de todos los oyentes hasta el mes de octubre que iniciaremos una nueva edición. Deseamos a los alumnos que tengan mucha suerte los exámenes que se inician el próximo lunes. Muchas gracias por la atención que nos han prestado cada día y hasta pronto. Muy buenas noches.

Gracias.