

DR 19 50

Vamos a ocuparnos dentro de la sexta unidad didáctica de Derecho Civil III de la noción de tercero hipotecario. Tradicionalmente, el concepto de tercero experimentó un desarrollo y fue objeto de una bibliografía verdaderamente extensa. Llegó a afirmarse que el concepto de tercero en la ley hipotecaria española era una noción en torno a la cual giraban todos los desenvolvimientos hipotecarios.

Así se afirmó hace ya muchos años, para luego llegar a unas concreciones que pueden ser útiles y que vienen a delimitar un poco la amplitud de esa noción. La ley hipotecaria de 1861 formuló una definición del tercero en su artículo 27. Esa definición, en la práctica, ha subsistido hasta la ley de reforma hipotecaria de 1944 y con buen criterio en esta reforma de 1944 se suprimió aquel concepto de tercero que venía suministrado por la ley inicial, por la ley de 1861.

Decía el artículo 27 de la ley de 1861 que para los efectos de esta ley se considera tercero aquel que no ha intervenido en el acto o contrato inscrito. Posiblemente, más que dar una definición, lo que se proponía aquel artículo 27 era destacar dentro de la noción de tercero, o sea, dentro del que no es parte en un acto o contrato las condiciones necesarias para la protección del registro. Los tratadistas decían que el tercero era el destinatario de la protección de la fe pública registral, tanto para que a ese señor tercero no le afecte lo que no está inscrito, esta es la dimensión negativa del concepto de tercero, tanto lo que no está inscrito en el registro no le afecta como para la dimensión positiva, para que se encuentre protegido y para que sea verdad respecto de él todo aquello que figura efectivamente en el registro de la propiedad.

La noción de tercero fue exorbitada, como antes decíamos, fue exorbitada porque se pensó que constituía un concepto clave para la inteligencia de la ley hipotecaria, de la ley hipotecaria de 1861. Faltaban nociones esclarecedoras de los puntos de vista registrales, de las directrices del derecho registral, y se estimaba que esta noción de tercero constituía un concepto clave, un concepto básico para el buen entendimiento de todo el derecho registral español naciente y regulado de una manera nueva en la ley hipotecaria de 1861. Nosotros podemos decir en primer término que el concepto de tercero a los efectos de la ley hipotecaria no es un concepto de tercero distinto del propio del derecho civil, y en segundo término debemos afirmar que ese concepto de tercero tan difuso establecido en la ley inicial ahora se encuentra más esbozado y más perfilado a los efectos de la proscripción del tercer adquirente que compra o adquiere fiado en el registro de la propiedad.

Decía que el derecho registral, el derecho hipotecario, no suministra un concepto nuevo de tercero. ¿Cómo va a suministrar un concepto nuevo de tercero? El concepto de tercero siempre es un concepto que resulta del derecho civil. El derecho hipotecario no tiene por qué crear nociones nuevas, y menos aquí en este terreno de la conceptualización de una persona como tercero.

Tercero sencillamente es el que no ha intervenido en un acto o contrato. Pongamos por

ejemplo, A vende a B una finca. C, que no ha intervenido en el acto de compraventa de A a B, C es tercero respecto de ese contrato de compraventa.

Ahora bien, es muy importante distinguir entre esta situación de tercero que no es parte y en cambio esta otra posible situación de afectado. Es muy distinto si uno es o no parte en un contrato con la idea de decirle si ese contrato le afecta o no. Fíjense ustedes en la hipótesis a la que antes me refería.

Si A vende a B una finca, C es tercero respecto de ese contrato porque para nada ha intervenido en el contrato de compraventa de A a B. Pero imaginemos ahora que B a su vez vende la finca luego a C. Entonces este señor C, que efectivamente sigue sin ser parte en el contrato anterior, sin embargo se encuentra afectado por ese contrato anterior ya que su titularidad dominical, su derecho, le viene de B y a B le viene de A y por tanto la relación entre A y B a él le afecta. Por tanto este matiz de distinguir entre el tercero que no es parte y el tercero que está afectado es capital dentro de la temática del registro de la propiedad. El derecho hipotecario opera con un concepto de tercero elaborado por el derecho civil.

Pero lo que le importa es a ese tercero no en cuanto extraño a una relación sino en cuanto adquirente de un derecho que anteriormente pasó por esa otra relación respecto de la cual no fue parte. El registro de la propiedad se ha creado pensando en el adquirente de derechos sobre bienes inmuebles para que este adquirente tenga seguridad en las adquisiciones que realice confiado en la publicidad de los asientos. La doctrina nos dice que el tercero hipotecario es el adquirente considerado fuera de su condición de parte.

Está bien esta afirmación porque este tercero hipotecario adquirente por ejemplo en el caso que estamos indicando C fuera de su condición de parte, de parte del contrato inicial que se inscribió en el registro de la propiedad de la venta de A a B esta condición de tercero es la que constituye realmente el punto de vista propio del derecho registral porque el registro está destinado a proteger las adquisiciones que lleven a cabo las personas fiadas en lo que el registro de la propiedad dice. Y si el registro de la propiedad dice que B es dueño de la finca porque se la compró a A, entonces al adquirir C de B es aquí que siendo tercero respecto de esa compra-venta sin embargo está afectado por esa compra-venta y esa afección consiste en una protección. Una protección en primer término de orden negativo y después una protección de orden positivo.

Una protección de orden negativo en primer término ¿para qué? Para que aquellas causas por ejemplo de invalidación del contrato primero de A a B, causas que posiblemente existan de invalidación de ese contrato no le afecten en modo alguno a C en tanto no figuren en el registro de la propiedad. Lo no inscrito no perjudica. Esta es la dimensión negativa de la protección del tercero.

Lo no inscrito no perjudica. La otra dimensión es la positiva. Lo que figura a nombre del titular, del titular inscrito del cual ha adquirido, eso que figura a favor del titular disponente eso aparece como mantenido por el orden jurídico aun cuando por alguna causa que no conste en

el registro hubiera de venirse abajo.

El artículo 34 de la ley hipotecaria vigente establece los requisitos necesarios para proteger a este tercero y estos requisitos son cuatro. Así dice el artículo 34. 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.

Resulta así, insisto, que son cuatro los requisitos para la protección del tercero registral. En primer lugar, traer causa del titular registral haber adquirido de la persona que en el registro aparecía legitimado para disponer. En segundo término, que la adquisición sea onerosa, es decir, que se haya pagado un precio.

En este sentido, la donación está fuera de la protección registral. Luego, como tercer requisito, la buena fe. En el sentido de que ese tercero no ha de tener una información que vicie su posición jurídica, ya que si él conoce por otra vía la inexactitud del registro, entonces la protección se le viene abajo.

Buena fe, que es ignorancia de que el registro es inexacto. Y finalmente, que este señor adquirente inscriba a su vez su propia adquisición. Con estos cuatro requisitos, la ley hipotecaria mantiene al tercer adquirente y le protege en su adquisición.

En este sentido, el artículo 34 ofrece un contenido paralelo al que en materia posesoria establece el artículo 464 del Código, es decir, la protección de los terceros. La protección de los terceros adquirentes y con esa protección el añadir, el instalar seguridad en el comercio jurídico.