**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 4**

**EL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL. REQUISITOS: EXAMEN DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA. EXCEPCIONES A LA FE PÚBLICA REGISTRAL.**

**EL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL.**

Las modificaciones jurídico-reales se producen en virtud de la teoría del título y el modo y, por tanto, al margen del Registro; si a esto se une que la inscripción es voluntaria, resulta evidente la posible existencia de discordancias entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

El principio de publicidad resuelve estos conflictos en favor del contenido del Registro, sobre la base de establecer una presunción de exactitud de las declaraciones registrales.

Ahora bien, el alcance de dicha presunción es distinto según se trate de proteger al titular registral o al denominado tercero hipotecario, ya que en el primer caso la presunción es *iuris tantum*, apareciendo así el principio de legitimación registral, estudiado en el tema anterior del programa, mientras que en el segundo caso es *iuris et de iure*, apareciendo así el principio de fe pública registral.

Este principio se manifiesta, en primer lugar, en la inoponibilidad de lo no inscrito, proclamado por el artículo 32 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 al establecer que “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”.

El tercero al que se refiere el artículo 32 de la Ley Hipotecaria debe reunir los requisitos del tercero hipotecario de su artículo 34, que paso a exponer.

**REQUISITOS: EXAMEN DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA.**

Dispone el artículo 34 de la Ley Hipotecaria que “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.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”.

Este precepto determina los requisitos legales para ser tercero protegido por la fe pública registral, que son los siguientes:

1. Ha de tratarse de un tercero adquirente a título oneroso del dominio de un inmueble o de un derecho real limitativo de ese dominio.

El título de adquisición del tercero puede ser tanto un negocio jurídico como un acto no negocial, como una subasta pública notarial o judicial, pero en todo caso ha de ser válido, pues conforme al artículo 33 de la Ley Hipotecaria “la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

La adquisición debe ser a título oneroso, lo que no excluye la protección registral de los adquirentes a título gratuito, si bien tal protección no deriva de su propia inscripción, sino de la inscripción de su causante.

1. Ha de tratarse de un adquirente de buena fe, que existe en la medida en que el tercero adquiere el derecho convencido de la exactitud del Registro y que, conforme al mismo, el titular registral es el verdadero titular del derecho que adquiere y que tiene poder de disposición suficiente para transmitirlo.

En los casos de representación legal, la buena fe debe tenerla el representante; en los de representación voluntaria, tanto en el representante como en el representado.

Existe un debate doctrinal acerca de si, además de la buena fe, el tercero debe obrar diligentemente, y el criterio jurisprudencial no es claro, pues unas veces el Tribunal Supremo afirma que la buena fe es un estado psicológico consistente en la creencia del tercero adquirente en la titularidad y disponibilidad del derecho por parte de su causante, mientras que en otras afirma que no se actúa de buena fe cuando se desconoce lo que con la exigible diligencia normal o adecuada al caso se debería haber conocido.

Según reiterada jurisprudencia, la buena fe del tercero ha de concurrir en el momento en que se consume la adquisición por la tradición, sin necesidad de que persista hasta la inscripción, salvo cuando sea constitutiva. No obstante, hay autores que la consideran exigible en todo el *iter* adquisitivo, desde la prestación del consentimiento hasta la inscripción.

En cualquier caso, la carga de la prueba de la mala fe o conocimiento de la inexactitud del Registro corresponde a quien alegue esta circunstancia, ya que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria presume la buena fe del tercero adquirente.

1. El tercero ha de adquirir el derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, ya que la ley únicamente protege a quien adquiere confiado en la presunción de exactitud del Registro y en la fuerza legitimadora de una inscripción previa, lo que además es una exigencia del principio del tracto sucesivo.

Para conocer si el titular registral tiene la facultad dispositiva del derecho inscrito, el adquirente debe examinar todos los asientos vigentes del folio de la finca a la que se refiera el derecho, sin que le afecten las cargas o limitaciones que figuren en otros folios.

El momento en el que debe constar inscrito el derecho del transmitente es el de la perfección del acto jurídico traslativo, si bien hay autores que sostienen que no es necesaria la inscripción, bastando con el asiento de presentación del título del transmitente, siempre que éste se inscriba con posterioridad.

1. El adquirente ha de inscribir su derecho, si bien hay autores que consideran cumplida esta exigencia cuando se ha practicado el asiento de presentación del título del adquirente, siempre que éste se inscriba con posterioridad.

Los efectos de la protección que confiere la fe pública registral son los siguientes:

1. El efecto fundamental es que la adquisición por el tercero hipotecario deviene inatacable frente a cualquier causa, ya se trate de acciones de nulidad o de resolución dirigidas a destruir el acto adquisitivo o el derecho del transmitente, ya de acciones reivindicatoria, confesoria o cualesquiera otras reales fundadas en la inexistencia de titularidad del transmitente.

Por tanto, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria legitima las adquisiciones *a non domino* a favor del tercero hipotecario, al mantener a éste en su adquisición a pesar de que el transmitente carezca de la condición de *verus dominus*.

1. El principio de fe pública registral actúa siempre a favor del tercero, no en su perjuicio. Por ello, así como la carga realmente existente pero no inscrita no perjudica al tercero, la carga realmente inexistente pero inscrita no se impone al tercero, quien no tendrá que soportarla una vez descubierta su irrealidad.
2. El artículo 37 de la Ley Hipotecaria complementa la protección otorgada por el artículo 34 al disponer que “las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley.

Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior:

Primero. Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro.

Segundo. Las de revocación de donaciones, en el caso de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro.

Tercero. Las de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen.

Cuarto. Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores, las cuales perjudicarán a tercero:

1. Cuando hubiese adquirido por título gratuito.
2. Cuando, habiendo adquirido por título oneroso hubiese sido cómplice en el fraude. El simple conocimiento de haberse aplazado el pago del precio no implicará, por sí solo, complicidad en el fraude.

En ambos casos no perjudicará a tercero la acción rescisoria que no se hubiere entablado dentro del plazo de cuatro años, contados desde el día de la enajenación fraudulenta.

En el caso de que la acción resolutoria, revocatoria o rescisoria no se pueda dirigir contra tercero, conforme a lo (expuesto con anterioridad), se podrán ejercitar entre las partes las acciones personales que correspondan”.

1. El principio de fe pública registral alcanza a la existencia, titularidad y extensión de los derechos inscritos, pero no comprende los derechos personales, los datos referentes al estado civil de las personas o los datos de hecho como la cabida o linderos salvo que la finca esté coordinada gráficamente con el catastro.

Tampoco alcanza:

1. A las limitaciones, servidumbres y prohibiciones legales.
2. A los derechos legales de adquisición preferente.
3. A los derechos reales patentes como las servidumbres aparentes.

**EXCEPCIONES A LA FE PÚBLICA REGISTRAL.**

Las excepciones a la fe pública registral son las siguientes:

1. Conforme al artículo 29 de la Ley Hipotecaria, “la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial”.
2. Conforme al artículo 36 de la Ley Hipotecaria, la usucapión consumada o que pueda consumarse dentro del año siguiente a la adquisición del tercero, si éste último conoció o tuvo medios razonables y motivos suficientes para conocer antes de perfeccionarse su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta del transmitente o bien cuando, sin haber conocido o podido conocer tal posesión, la consienta expresa o tácitamente durante el año siguiente a su adquisición.
3. Conforme al artículo 36 de la Ley Hipotecaria, la prescripción extintiva de derechos reales inmobiliarios susceptibles de posesión o protección posesoria perjudica siempre al tercero hipotecario.
4. Conforme a los artículos 1527 del Código Civil y 149 y 151 de la Ley Hipotecaria, la cesión de créditos hipotecarios nominativos, no notificada al deudor, si éste paga al cedente.
5. Conforme al artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, el arrendamiento de vivienda durante los plazos de duración mínima legal de cinco y siete años, en función de que el arrendador transmitente sea persona física o jurídica, respectivamente.
6. Conforme al artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de noviembre de 2003, el arrendamiento de finca rústica durante el plazo de duración mínima legal de cinco años.
7. Conforme al artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957, el derecho de reversión.
8. Los supuestos de hipotecas legales tácitas.
9. La doble inmatriculación, ya que mientras ésta perdura ningún adquirente de uno u otro titular queda protegido por el Registro.

Además, existen supuestos de suspensión o aplazamiento de la protección que confiere la fe pública registral, como son los siguientes:

1. Conforme al artículo 207 de la Ley Hipotecaria, si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado mediante título público de adquisición o mediante certificación administrativa de dominio, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha.

La suspensión obedece a que estos medios de inmatriculación no garantizan suficientemente la titularidad del inmatriculante, lo que no ocurre con las sentencias que ordenen la inmatriculación ni con el expediente de dominio.

En cualquier caso, la fe pública nunca protege al inmatriculante, que no adquiere de titular inscrito.

1. Conforme al artículo 45 de la Ley Hipotecaria, la anotación preventiva que de los bienes que se les hayan adjudicado para pagos de deudas, pueden pedir los acreedores cuyos créditos consten en escritura pública o por sentencia firme, durante el plazo de ciento ochenta días siguientes a la adjudicación, plazo durante el cual pesa como carga oculta sobre la finca adjudicada y por tanto afectando a terceros.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024