



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**ANÁLISIS CRÍTICO DEL CONCEPTO DE BUENA FE Y EL
MOMENTO DE SU EXIGENCIA EN EL ARTÍCULO 34 DE LA
LEY HIPOTECARIA**

Autor: María Inés Riera Femenías

4º de Derecho (E-1)

Área de Derecho Civil

Tutor: Carlos Bernabé de Miguel Perales

Madrid

Mayo 2024

Resumen

El presente trabajo aborda una investigación del alcance del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el cual brinda protección a los terceros adquirentes a título oneroso que de buena fe inscriben sus derechos reales en el Registro de Propiedad.

Más concretamente, por un lado, se efectúa un estudio preliminar de la fe pública registral propugnada por el art. 34 LH, la cual tiene como fin subsanar defectos de titularidad o de poder de disposición del transmitente a efectos de proteger la titularidad del adquirente a título oneroso y de buena fe. Asimismo, se analizan tanto los supuestos amparados por el referido artículo como las excepciones que no entran dentro de su ámbito de aplicación.

Por otro lado, se lleva a cabo un análisis crítico sobre el requisito de aplicación del art. 34 LH referente a la buena fe hipotecaria, abordando su concepción objetiva y subjetiva, y los debates jurisprudenciales y doctrinales que esta cuestión ha suscitado.

Finalmente, se estudian y analizan los diferentes momentos en los que se discute la concurrencia de la buena fe del tercero hipotecario: momento de celebración del contrato, de adquisición del derecho y de presentación del documento en el Registro de la Propiedad; así como su interpretación jurisprudencial y doctrinal.

Palabras clave: adquisición *a non domino*, artículo 34 Ley Hipotecaria, buena fe hipotecaria, diligencia, fe pública registral, Registro de la Propiedad, tercero hipotecario.

Abstract

The present work addresses an investigation into the scope of Article 34 of the Mortgage Law, which provides protection to third-party purchasers for valuable consideration who, in good faith, register their rights in the Property Registry.

More specifically, on the one hand, a preliminary study is conducted on the public faith in the registry advocated by Article 34 LH, which aims to rectify defects in the title or power of disposition of the transferor in order to protect the title of the purchaser for valuable

consideration and in good faith. Likewise, both the cases covered by the aforementioned article and the exceptions that do not fall within its scope of application are analyzed.

On the other hand, the requirement for the application of the principle of public faith in the registry regarding mortgage good faith is examined in depth, addressing its objective and subjective conception, as well as the jurisprudential and doctrinal debates that this issue has raised.

Finally, the different moments in which the good faith of the mortgage third party is discussed are studied: the moment of contract celebration, acquisition of rights, and presentation of the document in the Property Registry; as well as their jurisprudential and doctrinal interpretation.

Key words: acquisition from a non-owner, article 34 *Ley Hipotecaria*, mortgage good faith, diligence, public registry faith, Property Registry, third-party mortgagee.

Índice

LISTADO DE ABREVIATURAS	7
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	8
1. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA	8
2. OBJETIVOS Y ESTRUCTURA DEL TRABAJO	9
2.1. Objetivos del trabajo	9
2.2. Estructura del trabajo	10
CAPÍTULO II. EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA Y LA BUENA FE.....	10
1. FE PÚBLICA REGISTRAL Y BUENA FE.....	10
1.1. Acercamiento al principio de fe pública registral consagrado por el artículo 34 LH y presupuestos de aplicación del precepto	10
1.1.1. <i>El principio de fe pública registral</i>	10
1.1.2. <i>Presupuestos de aplicación del art. 34 LH</i>	13
1.2. La buena fe del artículo 34 LH	13
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART. 34 LH	15
2.1. Supuestos amparados por el marco de protección del artículo 34 LH	15
2.1.1. <i>Adquisiciones “a non domino”</i>	15
2.1.2. <i>Otros supuestos amparados por el artículo 34 LH</i>	16
2.2. Supuestos no amparados por el marco de protección del artículo 34 LH	17
CAPÍTULO III. CONCEPCIONES DE LA BUENA FE BAJO EL ARTÍCULO 34 LH.....	18
1. BUENA FE EXIGIBLE: POSTURAS DISPARES SOBRE EL ALCANCE DE LA BUENA FE DEL ART. 34 LH.....	18
1.1. Debates acerca del concepto de buena fe	18
1.2. Buena fe objetiva o psicológica	18
1.3. Buena fe subjetiva o ética	20

1.4.	Buena fe como desconocimiento y como creencia y buena fe diligencia	22
2.	EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL DEL CONCEPTO DE BUENA FE HIPOTECARIA.....	28
2.1.	Buena fe objetiva o psicológica	23
2.2.	Buena fe subjetiva o ética	25
2.3.	Otras apreciaciones sobre la buena fe	28
3.	ANÁLISIS CRÍTICO DE LA BUENA FE OBJETIVA O PSICOLÓGICA Y SUBJETIVA O ÉTICA.....	29
3.1.	Análisis crítico de la buena fe objetiva o psicológica	29
3.2.	Análisis crítico de la buena fe subjetiva o ética	32
 CAPÍTULO IV. EL MOMENTO DE EXIGENCIA DE LA BUENA FE		39
1.	POSTURAS DISPARES ACERCA DEL MOMENTO DE EXIGENCIA DE LA BUENA FE	
1.1.	Presentación de la cuestión	39
1.2.	Momento de celebración del contrato	40
1.3.	Momento de adquisición del derecho	40
1.4.	Momento de presentación del contrato en el Registro de la Propiedad	41
2.	EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL.....	42
2.1.	Momento de celebración del contrato	42
2.2.	Momento de adquisición del derecho	43
2.3.	Momento de presentación del contrato en el Registro de la Propiedad	44
3.	ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS DIVERSAS CONCEPCIONES.....	45
3.1.	Momento de celebración del contrato: análisis crítico	45
3.2.	Momento de adquisición del derecho: análisis crítico	46
3.3.	Momento de presentación del documento en el Registro de la Propiedad: análisis crítico	48
 CAPÍTULO V. CONCLUSIONES		52
 CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA		55

1.	LEGISLACIÓN	55
2.	JURISPRUDENCIA.....	55
3.	OBRAS DOCTRINALES.....	58
4.	RECURSOS DE INTERNET.....	60

LISTADO DE ABREVIATURAS

Art.: artículo.

A.D.: Antecedente de derecho.

CC: Código Civil

Cfr.: confróntese.

F.D.: Fundamento de derecho.

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos.

LH: Ley Hipotecaria.

Loc. cit.: en el lugar citado.

Op. cit.: obra citada.

Vid.: véase.

STS: sentencia del Tribunal Supremo.

TS: Tribunal Supremo.

Capítulo I. Introducción

1. Justificación del tema

La elección del tema del presente Trabajo de Fin de Grado se justifica en varias razones que buscan profundizar en la comprensión del concepto de buena fe hipotecaria y del momento de su exigencia, y que detallo a continuación.

El art. 34 de la LH proclama el principio de fe pública registral y su consecuente protección al tercero adquirente de buena fe. La buena fe es un concepto trascendental en el Derecho, y en este sentido, el trabajo aborda su complejidad en el ámbito hipotecario, indagando en las diversas concepciones que han surgido en torno a su aplicación en el marco del art. 34 de la LH. Distinguiéndose por la jurisprudencia, fundamentalmente, la buena fe objetiva o psicológica de la buena fe subjetiva o ética, lo cual ha generado largos y complejos debates a lo largo de la historia de la LH, que actualmente siguen latentes.

Por su parte, la revisión de la jurisprudencia sobre el momento de exigencia de la buena fe pone de manifiesto la necesidad de estudiar en qué instante debe apreciarse la buena fe del tercero hipotecario del art. 34 LH: el momento de celebración del contrato, de adquisición del derecho, o de presentación del documento en el Registro de la Propiedad. La discusión en torno a estos momentos se originó dado a la falta de explicitud del precepto hipotecario en este sentido, lo cual ha requerido de una ulterior interpretación jurisprudencial y doctrinal.

En suma, la justificación del tema del presente Trabajo de Fin de Grado se centra en la necesidad de ofrecer una perspectiva actualizada sobre la aplicación de la buena fe hipotecaria, así como sobre el momento de su exigencia.

2. Objetivos y estructura del trabajo

2.1 Objetivos del trabajo

Los objetivos de este trabajo descansan en, previo acercamiento al principio de fe pública registral y los supuestos de aplicación del art. 34 LH, alcanzar el entendimiento

integral de la evolución del concepto de buena fe hipotecaria y del momento en el cual se exige que concurra tal requisito.

En consecuencia y en primer lugar, tras el estudio del significado del principio de fe pública registral propugnado por el art. 34 LH, procederé a enlazar este concepto con uno de los requisitos exigidos para su aplicación: la buena fe hipotecaria.

Al hilo de lo anterior, me centraré en los supuestos de aplicabilidad del art. 34 LH en la medida en que, a efectos de observar si concurre o no buena fe en el tercero en un supuesto concreto, es necesario conocer con anterioridad si verdaderamente se circunscribe o no al art. 34 LH. Y, en este punto caben las confusiones ya que no siempre han estado comprendidos los mismos supuestos dentro del marco de aplicación del art. 34 LH; esto es debido a que la jurisprudencia ha realizado una interpretación extensiva incluyendo supuestos de aplicabilidad que inicialmente no gozaban de la protección conferida por la fe pública registral.

El segundo objetivo es adentrarse en las distintas concepciones de buena fe hipotecaria. Las líneas argumentales que han sostenido tanto la jurisprudencia como la doctrina a la hora de definirlo han sido vacilantes. De este modo, la importancia de comprender la evolución jurisprudencial del requisito de buena fe hipotecaria radica en que, desde la introducción del referido requisito en la LH, ha sido interpretado y aplicado de formas diversas y contradictorias; e incluso la jurisprudencia ha desarrollado dos líneas de pensamiento que requieren de un nivel de diligencia distinto, una comprensión de la buena fe diferente, un esfuerzo de averiguación de la realidad extrarregistral de distinto calibre.

En tercer lugar, debido a la ambigüedad del precepto hipotecario, esta obra tiene como fin indagar en los distintos momentos sobre los que se discute la exigencia de concurrencia de la buena fe, así como ahondar en los motivos subyacentes que respaldan las distintas posiciones.

Finalmente, con base en la jurisprudencia que se expondrá, se pretende efectuar un análisis crítico de las distintas concepciones sobre el concepto de buena fe y su momento de exigencia, con el objetivo de tomar una postura clara al respecto.

2.2 Estructura del trabajo

La estructura del trabajo refleja una progresión lógica, comenzando con la introducción y justificación del tema, pasando por el análisis del marco conceptual de la fe pública registral (art. 34 LH), las distintas concepciones de la buena fe hipotecaria y su momento de exigencia, hasta llegar al análisis crítico, basado en la jurisprudencia expuesta y en la opinión personal.

La elección de dividir este trabajo en tres partes fundamentales, una centrada en un primer acercamiento a la fe pública registral y sus supuestos de aplicabilidad del art. 34 LH (Capítulo II), otra en las concepciones de la buena fe (Capítulo III), y la última en el momento de su exigencia (Capítulo IV), permite un estudio más estructurado y profundo del tema. Cada capítulo está centrado en aspectos específicos para ofrecer una descripción completa.

Capítulo II. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria y la buena fe

1. Fe pública registral y buena fe

1.1 Acercamiento al principio de fe pública registral consagrado por el artículo 34 LH y presupuestos de aplicación del precepto

1.1.1 El principio de fe pública registral

El artículo 34 de la LH proclama el principio de fe pública registral, que protege al llamado tercero hipotecario¹. Esto es, protege a aquel tercero que adquiere algún derecho real (de *res*, cosa) de titular inscrito en el Registro de la Propiedad no sólo contra el defecto de titularidad en el transmitente que consta inscrito, sino también contra las causas, condiciones, cargas y límites, igualmente existentes pero no inscritos (Gordillo, 2006, p. 510-511²). No

¹ *cf.*: STS 353/2013 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 13 de mayo de 2013 (recurso 280/2011), F.D. segundo.

² Gordillo Cañas, A (2006). *El principio de fe pública registral (I)*. (Anuario de Derecho Civil, 510-655). Boletín Oficial del Estado: “No importa que la titularidad publicada no sea cierta, o que esté condicionada, limitada o gravada por condición, límite o carga de la que no dé noticia el Registro: el tercero que adquiere confiando en lo que el Registro publica, adquiere conforme a él, aunque su adquisición resulte *a non domino*, o en el tránsito de uno a otro titular el derecho adquirido se vea liberado de las ataduras y límites que, no estando inscritos, lo configuraban y circunscribían en cabeza del transmitente.”

obstante, el tercero queda protegido en tanto sea adquirente de buena fe, a título oneroso, e inscriba su derecho en el Registro de la Propiedad.

Por consiguiente, el principio de fe pública registral aplica en casos de discordancia entre la realidad registral y extrarregistral³ (ej.: cuando el titular que consta inscrito, y transmite el derecho al tercero, no es el *verus dominus* en la realidad extrarregistral, porque con anterioridad a dicha transmisión, ha vendido la finca a otro comprador, que no ha inscrito su derecho en el Registro). Está concebido para proteger al tercero que adquiere un derecho real desconociendo tal discordancia, pues dejará a salvo su derecho siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por el art. 34 LH.

En consecuencia, el principio de fe pública registral (art. 34 LH) protege al tercero que adquiere del *tradens* que aparece como titular del derecho real en el Registro⁴, aunque realmente no lo sea; o al tercero que adquiere creyendo que la finca está exenta de causas, condiciones, cargas o límites, existentes pero no inscritos (Gordillo, 2006, p. 510-511). Pero todo ello a condición de que inscriba su derecho, adquiera de buena fe y a título oneroso.

De tal forma, el artículo 34 LH establece lo 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.

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.

Nótese que la segunda parte del primer párrafo del art. 34 LH “goza de sustantividad propia para amparar a quien de buena fe adquiera a título oneroso del titular registral” e inscriba su derecho, “sin necesidad de que se anule o resuelva el de su propio transmitente”⁵.

³Art. 39 LH: “Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral”.

⁴ *cf.*: STS (Sala de lo Civil, Sección 991) de 12 de enero de 2015 (recurso 967/2012), F.D. tercero.

⁵ STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 5 de Marzo de 2007 (recurso 5299/1999), F.D. séptimo (doctrina jurisprudencial).

Es decir, la protección conferida por el art. 34 LH se despliega incluso cuando se anule o resuelva el derecho de su propio transmitente. Por tal razón, el párrafo se entiende mejor si la conjunción “aunque” se sustituye por “incluso cuando”⁶.

Por su parte, el principio de fe pública registral atribuye a las inscripciones carácter de veracidad, si bien no con carácter absoluto e ilimitado. Y ello, dado que la presunción de exactitud registral (art. 38 LH⁷) no alcanza “a los datos y circunstancias de mero hecho (cabida, condiciones físicas, límites y existencia real de la finca)”⁸, sólo a los datos jurídicos; de forma que es una presunción *iuris tantum* pues puede desvirtuarse por prueba en contrario, que acredite la inexactitud del asiento registral con la realidad jurídica extrarregistral⁹. Dicho de otra manera, los datos de mero hecho no son susceptibles de protección bajo el paraguas de la fe pública registral, pues no alcanzan la presunción de exactitud del Registro.

Por ende, el artículo 34 de la LH, al consagrar el principio de fe pública registral, brinda seguridad jurídica al adquirente que de buena fe confía en la presunción de exactitud y veracidad del Registro de la Propiedad (Roca-Sastre, 1970, p. 6¹⁰), que confía en que los datos registrales concuerdan con la realidad extrarregistral (Díez-Picazo, 1995, p. 450¹¹; Gordillo, 2006, p. 510). Esta seguridad jurídica consiste en que la fe pública registral (art. 34 LH) desempeña una “función convalidante o sanatoria” del acto adquisitivo del tercero (Pérez, s.f.¹²). Ergo, la fe pública registral (art. 34 LH) deviene esencial en la medida en que, en ausencia de ella, la función del Registro quedaría desvirtuada al desproteger a quien confía

⁶ *Loc. cit.*; STS 226/2010 de 23 de abril de 2010 *op. cit.*, voto particular, F.D. tercero.

⁷ Art. 38 LH, párrafo primero. “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.”

⁸ STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 30 de noviembre de 1991 (Roj: STS 10341/1991), doctrina jurisprudencial.

⁹ *Cfr.* STS de 30 de noviembre de 1991 (Roj: STS 10341/1991) *op. cit.*

¹⁰ Roca-Sastre Muncunill, L. (1970). *Las adquisiciones “a non domino”*. Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el día 1 de junio de 1970. Biblioteca del Colegio Notarial de Madrid: “(...) la buena fe es el requisito coadyuvante que justifica moralmente la protección legal del adquirente respectivo, y la seguridad jurídica del tráfico es la motivación finalista”.

¹¹ Díez Picazo y Ponce de León, L (1995). *Fundamentos de Derecho civil Patrimonial* (III) (4ª ed.). Civitas: “Hay fe pública registral en la medida en que los terceros pueden colocar su confianza en aquello que el Registro publica (...)”.

¹² Pérez García, J. (s.f.) *Principio de exactitud registral y principio de fe pública registral [sentencia de la audiencia provincial de madrid (sección 11.ª) de 28 de diciembre de 2004]*. Registradores de Madrid.

de buena fe en la apariencia jurídica de este (STS de 12 de enero de 2015, recurso 967/2012, *op. cit.*; Gordillo, 2008, p. 1119¹³).

1.1.2. Presupuestos de aplicación del artículo 34 LH

Para que el tercero mantenga su adquisición del derecho real debe reunir los presupuestos señalados en el precepto hipotecario: adquirir, de buena fe, a título oneroso –en virtud de una contraprestación por su parte patrimonial, determinada y exigible–, un derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del transmitente, e inscribir tal transmisión en el Registro. Además, si se declarase ineficaz el derecho del vendedor, sus causas no deben constar en el Registro, en tanto el principio de buena fe exige que el adquirente desconozca cualquier discordancia del Registro con la realidad extrarregistral¹⁴.

Asimismo, la jurisprudencia ha establecido que, para la efectiva aplicación del art. 34 LH, el acto adquisitivo del tercero adquirente debe ser válido puesto que, si fuera nulo, operaría el art. 33 LH¹⁵. Por tanto, el art. 34 LH sólo protege frente a la nulidad del acto adquisitivo anterior, no del propio, en cuyo caso operaría el artículo 33 LH.

En el presente trabajo me centraré en el estudio del requisito de la buena fe del tercero hipotecario en la medida en que la confianza en el Registro y sus efectos se articulan desde el principio de buena fe, y en la medida en que el grado de buena fe exigible ha sido objeto de discrepancia jurisprudencial y doctrinal desde su introducción por la LH.

1.2 La buena fe del artículo 34 LH.

No cabe discusión alguna acerca de que en el tercero adquirente debe concurrir buena fe porque “nunca el Derecho puede dispensar protección a quien carece de buena fe, como principio general”.¹⁷ Así, el tercero adquirente devendrá de mala fe si, en función de la concepción de buena fe a la que se acojan los órganos jurisdiccionales (*vid.* Capítulo III), no

¹³ Gordillo Cañas, A. (2008). *El principio de fe pública registral (II)*. (Anuario de Derecho Civil, 1058-1216). Boletín Oficial del Estado.

¹⁴ *cf.*: STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 19 de julio de 1989 (recurso 811/1984), F.D. octavo.

¹⁵ STS 424/2011 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 21 de junio de 2011 (recurso 1647/2007), A.D. primero.

¹⁶ Art. 33 LH. La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

¹⁷ STS 353/2013 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 13 de mayo de 2013 (recurso 280/2011), F.D. tercero.

hubiese consultado el Registro, o aún habiéndolo consultado, hubiese tenido la posibilidad de conocer la inexactitud registral o de *facto* la conocía¹⁸.

De este modo, la buena fe, en concurrencia con los demás requisitos exigidos por el art. 34 LH pero, como afirma Gordillo, preponderando sobre ellos, fundamenta la intervención legal protectora (2008, p. 1163). La buena fe actúa como presupuesto o justificación de la protección registral, es decir, “como germen que purifica los posibles defectos del título del transmitente”¹⁹. Así, señala la importantísima STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*, que:

La buena fe constituye uno de los presupuestos de la protección registral, pues justifica que el tercero adquirente resulte protegido en la medida en que ha contratado confiando en la información ofrecida por el Registro. Si esta razón quiebra, y el tercero es conocedor de la inexactitud del Registro respecto a la realidad jurídica, la especial protección registral carece de justificación (F.D. segundo).

No obstante, el concepto de buena fe “es uno de los más difíciles de aprehender del Derecho Civil y además uno de los conceptos jurídicos que ha dado lugar a más larga y apasionada polémica” (Díez-Picazo, 1965, p. 134²⁰). Es por ello que ha propiciado grandes discusiones, comenzando por el de si la buena fe del tercero hipotecario debe examinarse unitariamente o, por contra, debe partirse de la distinción entre buena fe objetiva o psicológica y subjetiva o ética (González, 1986, p. 1²¹; STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*), cuestión que retomaré en el Capítulo III.

En Derechos Reales, el concepto de buena fe no consiste en un estado de conducta como sucede en el Derecho de Obligaciones y Contratos, sino en un estado de conocimiento ajeno al engaño y a las maniobras²². Por ende, al sentido negativo de la buena fe, esto es, al desconocimiento o ignorancia del error registral, se le añade el elemento positivo consistente en la confianza en la exactitud del Registro de la Propiedad²³. Es decir, la buena fe consiste en

¹⁸ *vid. infra.*: STS 90/2005 de 18 de febrero de 2005; STS 353/2013 de 13 de mayo de 2013; STS 144/2015 de 19 de mayo de 2015, entre otras.

¹⁹ STS 178/2015 (Sección 1ª, Sala de lo Civil), de 10 de abril de 2015 (recurso 2111/2013), F.D. segundo.

²⁰ Díez-Picazo y Ponce de León, L. (1965). *La doctrina de los propios actos*. Bosch.

²¹ González, J.M.M. (1986). *La buena fe y su concreción en el ámbito del derecho Civil*. Conferencia pronunciada en la academia Matritense del Notariado. Biblioteca del Colegio Notarial de Madrid.

²² *cf.*: STS 353/2013 de 13 de mayo de 2013 *op. cit.*, F.D. segundo.

²³ *cf.*: STS 353/2013 de 13 de mayo de 2013 *op. cit.* F.D. segundo: “(...) es el sentido negativo de la buena fe, como elemento intelectual de desconocimiento o ignorancia del error, al que se suma el elemento positivo de creencia o confianza en la exactitud del Registro de la Propiedad: así se ha expresado la jurisprudencia desde la

la consulta registral (elemento positivo) y en el desconocimiento de que la información registral discuerda con la realidad extrarregistral (elemento negativo); si bien algunas sentencias del Supremo y un sector doctrinal aboga sólo por la concurrencia del primer elemento –el negativo– (*vid.* Capítulo III).

En conclusión, es tercero de mala fe, en el marco del art. 34 LH, quien adquiere habiendo consultado el Registro –concepción objetiva o psicológica–, o como sostienen otros, quien pese a haber consultado el Registro, no puso suficiente diligencia para averiguar la discordancia entre éste y la realidad extrarregistral, o de *facto* la conocía –concepción subjetiva o ética–. Esto es, en virtud de la concepción subjetiva, quien tenía medios para superar dicho error, o quien de *facto* lo conocía, sería reputado adquirente de mala fe (*cf.* STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*). Analizaré y cuestionaré estas dos concepciones en el Capítulo III.

2. Ámbito de aplicación del artículo 34 LH

2.1 Supuestos amparados por el marco de protección del artículo 34 LH

2.1.1 Adquisiciones *a non domino*

La adquisición *a non domino* (“adquisición procedente de un no-dueño”) es uno de los fenómenos jurídicos complejos que constituyen una adquisición anómala:

La adquisición por tercero de buena fe, de un derecho, real o de crédito, por medio (...) de negocio jurídico válido, y mantenida firme por la Ley, debido a motivaciones de seguridad del tráfico jurídico, a pesar de figurar como enajenante una persona no legitimada para disponer, pero con apariencia de titularidad (Roca Sastre, 1970, p. 1)

El art. 34 LH sólo ampara las adquisiciones *a non domino* de derechos reales. Estas, si bien inicialmente no se entendían comprendidas dentro del precepto, la STS 1192/2007, de 5 de marzo de 2007 *op. cit.* ya conecta con ellas (Cuenca, 2007, p. 354²⁴). Esto es, conecta con la adquisición a título oneroso del adquirente que confió de buena fe en la información registral de la finca que adquirió, creyendo que el *tradens* era el verdadero titular al constar como tal en el Registro; o creyendo que la finca estaba exenta de causas, condiciones, cargas o límites,

antigua sentencia de 9 julio 1900 hasta las más recientes de 23 mayo 2002, 24 julio 2003, 2 abril de 2004, pasando por la contundente de 2 julio 1965.”

²⁴ Cuenca Casas, M. (2007). *Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007. Doble venta y venta de cosa ajena. Alcance del art. 1.473 del Código Civil* (comentario). Universidad Complutense, Madrid.

existentes en la realidad extrarregistral pero no inscritos. De este modo, el tercero hipotecario del art. 34 LH “goza de la función protectora de la adquisición que, en su caso, puede ser *a non domino*”²⁵.

La confianza en la apariencia motiva a la ley a mantener las adquisiciones *a non domino* en ciertos supuestos en los que el legislador debe prescindir de la regla *nemo plus iuris* (“nadie puede transferir a otro más derecho que el que él mismo tenga”), en la medida en que prima la protección de la confianza en la apariencia. Y es que, los estados de hecho no corresponden siempre al estado de Derecho “pero como dice D’Amelio, el estado de hecho merece, muchas veces, el mismo respeto que el estado de derecho” (Roca-Sastre, 1970, p. 6). Por ende, con la aplicación del art. 34 LH, el tercero se convierte en propietario porque se salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca y se consuma una adquisición *a non domino* (cfr. STS de 5 de Marzo de 2007 *op. cit.*).

La adquisición *a non domino* se trata de una nota general común a una serie de supuestos de adquisición, cada uno con su régimen específico. Distinguimos los siguientes supuestos de adquisición *a non domino* (Gordillo, 2008, p. 1133-1148):

1. “Adquisición radicalmente *a non domino*, cuando la inexactitud del Registro consiste en señalar como dueño a quien no lo es”. Esta hipótesis hace referencia al supuesto de doble venta de una finca ya inscrita.
2. Adquisición de dueño con titularidad claudicante, cuando la inexactitud del Registro consiste en la omisión de un dato (inestabilidad del derecho del transmitente).
3. “Adquisición de dueño con derecho gravado o limitado”, cuando no consta inscrito el límite o gravamen del derecho inscrito.

2.1.2 Otros supuestos amparados por el artículo 34 LH

Dentro del ámbito de aplicación del artículo 34 LH, asimismo, se contemplan aquellos supuestos en los cuales la nulidad del título proviene de un ilícito penal²⁶.

También encaja en su ámbito de aplicación la doble inmatriculación, si bien, en un primer momento, la sentencia STS 377/2013 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 31 de mayo de

²⁵STS 226/2010 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 23 de abril de 2010 (recurso 2283/2005), F.D. tercero.

²⁶STS 607/2023 (Sala de lo Penal, Sección 1ª), de 13 de julio de 2023 (Recurso 5147/2021), F.D. primero.

2013 (recurso 268/2011) estableció que esta no quedaba comprendida en aquel. Sin embargo, la STS 144/2015 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 19 de mayo de 2015 (recurso 530/2013) cambió la línea argumental, afirmando que la doble inmatriculación no obsta para apreciar los efectos de la fe pública registral en favor del titular registral que reúne los requisitos para ello, y frente al titular registral que no reúne tal condición (*cf.* F.D. tercero). Así, la ruptura entre las normas hipotecarias y civiles no es absoluta ya que, para determinar el titular dominical con mejor derecho, “no parece que puedan excluirse las normas hipotecarias de contenido material que, como tales, deben considerarse desarrollos del Derecho civil, casos, entre otros, del citado artículo 34”²⁷.

Queda a su vez protegido por la fe pública registral el tercero respecto del título de adquisición nulo y que adquiere válidamente de un titular registral que lo fue debido a un acto nulo²⁸. Esto sucedió, por ejemplo, en la STS 139/2017, de 1 de marzo de 2017²⁹ en la que se declaró la nulidad de una ejecución, pero se “dejó a salvo la transmisión de los adjudicatarios a unos terceros subadquirentes, cuyo título de adquisición no era nulo” y por tanto quedaron protegidos por el art. 34 LH (STS 208/2020 de 29 de mayo de 2020³⁰, F.D. tercero).

También puede constituirse una hipoteca *a non domino*:³¹

Declarada la falta de propiedad de quien figura inscrito y constituye la hipoteca, si el título por el que posteriormente constituye la hipoteca es válido, el acreedor hipotecario que de buena fe inscribe su derecho queda protegido por la fe pública registral (...) (entre otras, sentencias 236/2008, de 18 de marzo, y 93/2011, de 31 de marzo) (F.D. tercero).

Finalmente, el TS reconoce la protección del art. 34 LH al adquirente mediante subasta judicial en tanto considera que se trata de una adquisición *a non domino*³².

2.2 Supuestos no amparados por el marco de protección del artículo 34 LH

Entre los casos excluidos del alcance del artículo 34 LH se encuentran los siguientes:

1. Los supuestos de inexactitud física de la inscripción, ya que el efecto del precepto no incluye la subsanación de “los problemas que afectan a la descripción o a la

²⁷ *Loc. cit.*

²⁸ STS 208/2020 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 29 de mayo de 2020 (recurso 3393/2017).

²⁹ STS 139/2017 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 01 de marzo de 2017 (recurso 2146/2014).

³⁰ STS 208/2020 de 29 de mayo de 2020 *op. cit.*, F.D. tercero.

³¹ *Loc. cit.*

³² STS 625/2001 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 22 de junio de 2001 (recurso 1465/1996).

propia existencia de la finca objeto de la transmisión” (STS 377/2013 de 31 de mayo de 2013 *op. cit.*, F.D. tercero).

2. La adquisición *a non domino* del arrendamiento inmobiliario. Esta discurre, cumpliendo ciertas condiciones, por el cauce específico del artículo 13.3 de la LAU (Gordillo, 2008, p. 1061).

3. El acreedor quirografario que “insta el embargo y obtiene su anotación en el Registro de la Propiedad”, dado que no resulta adquirente de un derecho real (Gordillo, 2008, p. 1062).

4. Las adquisiciones por donación, por sucesión *mortis causa* y las que se obtienen por ocupación, accesión y usucapión (Gordillo, 2008, p. 1073).

5. Los casos de ilegalidad urbanística, ordenado el TS, la demolición (Martínez, 2011, p. 7³³). “Los terceros adquirentes del edificio cuyo derribo se ordena, o de sus elementos independientes”, no están protegidos por el artículo 34 de la LH porque éste no ampara la pervivencia de la cosa objeto del derecho cuando ha de desaparecer por imposición del ordenamiento jurídico³⁴.

En definitiva, la jurisprudencia ha puesto de manifiesto cambios de tendencia en lo que respecta a los supuestos de aplicación de la fe pública registral. La interpretación y aplicabilidad del artículo 34 LH evidencia la complejidad y diversidad de situaciones que deben ser consideradas a la hora de desplegar la protección registral del tercero adquirente.

Capítulo III. Concepciones de la buena fe bajo el artículo 34 LH.

1. Buena fe exigible: posturas dispares sobre el alcance de la buena fe del art. 34 LH

1.1. Debates acerca del concepto de buena fe.

El concepto de buena fe hipotecaria ha dado lugar a profundos debates, siendo uno de ellos si debe considerarse de forma unitaria o, por lo contrario, debe distinguirse entre buena fe objetiva o psicológica y subjetiva o ética. Y así lo ha fijado la jurisprudencia, entre otras, la STS 144/2015, de 19 de mayo de 2015 *op. cit.* y la STS de 12 de enero de 2015 (recurso 967/2012) *op. cit.* Esta última establece que “en el plano de la configuración de la buena fe en

³³ Martínez Escribano, C. (2011). Protección del tercero hipotecario frente a la demolición del edificio ilegal. *Revista de derecho administrativo*, 7-15.

³⁴ STS 3152/2006 (Sala de lo Contencioso, Sección 5ª) de 12 de mayo de 2006 (recurso 10190/2003), F.D. cuarto.

el proceso adquisitivo (...) se han desarrollado dos líneas o perspectivas de razonamiento en liza”, refiriéndose a la buena fe objetiva y subjetiva.

1.2 Buena fe objetiva o psicológica.

La STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.* explica que, conforme a esta primera perspectiva, la idea de la buena fe:

Responde a un puro estado psicológico o psíquico del tercero adquirente en orden a la creencia de que el titular registral es el verdadero dueño de la cosa y ostenta un poder de disposición sobre la misma. (...) La ignorancia o el equivocado conocimiento de la realidad jurídica no desvirtúa la protección registral otorgada con base en esta creencia acerca de la legitimidad de transmisión realizada (F.D. segundo).

Y de tal manera concebían ya la buena fe Roca-Sastre y Sanz, definiéndola como “la ignorancia de la inexactitud registral, aunque tal desconocimiento o ignorancia sea producto de la negligencia inexcusable del adquirente” (Roca-Sastre, 1948, p. 1482³⁵).

Por tanto, esta noción, entendida como una imposición de deberes, una pauta de acción exigible a las personas expresada en la lealtad (Calvay, 2012, p. 10³⁶), se basa en el estado psicológico del tercero adquirente, quien cree que el titular registrado es el legítimo dueño del derecho inscrito y tiene el derecho de disponer de la propiedad. Según este enfoque, la ignorancia o el conocimiento erróneo de la realidad jurídica no invalidan la protección registral desplegada con base en la creencia de la legitimidad de la transmisión. Esto es, aunque el tercero ignore o conozca la realidad extrarregistral, seguirá estando protegido por el art. 34 LH.

Por consiguiente, el tercero será de mala fe en caso de no haber efectuado la consulta del derecho a adquirir en el Registro de la Propiedad. En este sentido, la STS 1192/2007 de 5 de marzo de 2007 *op. cit.* destaca que no se requiere una previa investigación para averiguar las vicisitudes registrales de la finca, ya que, en tal caso, “el instrumento jurídico del Registro de la Propiedad no tendría más valor que el de una mera oficina informativa sin alcances vinculatorios en el orden de las transmisiones de titularidad” (F.D. quinto). Dicho de otra

³⁵ Roca-Sastre, R.M. (1948) *Derecho Hipotecario* (Anuario de Derecho Civil, 1480- 1493). Boletín Oficial del Estado.

³⁶ Calvay Odar, M. W. (2012). Publicidad Registral y los efectos del Principio de fe Pública Registral ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado?. *Revista de investigación jurídica* (1-32).

forma, la buena fe consiste en la mera consulta registral sin ser necesaria una actuación de investigación de las vicisitudes registrales de la finca, como sí lo es de conformidad con la concepción que a continuación expondré (la subjetiva).

A esta perspectiva se adhieren Díez-Picazo, Roca-Sastre y Sanz, y se oponen Vallet y Benayas, entre otros. Roca-Sastre, apoyado por Sanz, ya se expresaba en la misma línea que las sentencias del TS *supra* expuestas, aduciendo que:

No bastará el conocimiento de tratos en curso, ni aún de pactos o promesas de carácter meramente obligatorio. Por lo tanto, si en el caso de doble venta, la primera no se consumó por la tradición, el segundo comprador que inscribe primeramente, aunque tenga conocimiento de la primera venta, no puede considerarse de mala fe (Gordillo, 2006,p.619).

1.3 Buena fe subjetiva o ética.

Esta segunda perspectiva requiere la convicción de no infringir derechos o intereses legítimos de terceros³⁷. En su virtud, la buena fe se define por una conducta diligente de acuerdo con criterios socialmente aceptados³⁸; como un estado de conocimiento, una convicción del sujeto de que su actuación, que “no puede ser candorosa, sino razonada, en el sentido de que el sujeto ha apreciado los elementos de juicio que estaban a su disposición”, es conforme a derecho (Calvay, 2012, p.10).

A diferencia del primer enfoque, no cualquier error es suficiente, sino sólo aquel que, dadas las circunstancias, sea excusable y no se hubiera podido superar con la debida diligencia (*cf.* STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*). Es decir, mientras la buena fe objetiva o psicológica sólo requiere la consulta del Registro, la buena fe subjetiva o ética implica un *plus* de diligencia por parte del tercero hipotecario, una ulterior averiguación de la realidad extrarregistral. Así pues, si en el tercero no media la diligencia necesaria en la búsqueda de la discordancia registral con la realidad extrarregistral –no incluyendo en esta diligencia la consulta del Registro, si tuviera la posibilidad de efectuar más actuaciones tendentes a dicha averiguación –, devendrá de mala fe.

³⁷ *cf.* STS 607/2023 de 13 de julio de 2023 *op. cit.*, F.D. primero.

³⁸ *cf.* STS de 12 de enero de 2015 (recurso 967/2012) *op. cit.* F.D. segundo: “para la segunda línea de configuración, que requiere la convicción de no lesionar legítimos derechos o intereses ajenos, la noción de buena fe responde a una actuación diligente conforme a unos criterios o pautas de comportamiento que resulten socialmente aceptados (...)”; STS STS 144/2015, de 19 de mayo de 2015 *op. cit.*, F.D. tercero.

Por consiguiente, la buena fe ética que debe emplear el tercero se centra, primordialmente, en el desconocimiento de la discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (sentido o elemento negativo de la buena fe hipotecaria: desconocimiento), que no ha podido superar con la debida diligencia (sentido o elemento positivo de la buena fe hipotecaria: empleo de la debida diligencia)³⁹. En resumen, se espera que el tercero actúe de manera diligente al esforzarse para conocer la realidad extrarregistral y no simplemente que confíe ciegamente en la información registral.

Por su parte, González advierte que esta concepción ética no es más ética que la psicológica, dado que no la impone la ética y “menos aún si pretende exigir la diligencia media, porque es evidente que personas cándidas, ingenuas o poco informadas, incluso analfabetas, no tomarán precauciones que pueden ser normales para el hombre medio” en aras de averiguar la realidad extrarregistral (1986, p. 5).

Sin embargo, hoy día esta concepción podría considerarse más ética que la psicológica porque, según la jurisprudencia actual, la actuación diligente depende de las circunstancias del caso concreto (STS 689/2013 de 12 de noviembre de 2013 y STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*). Lo cual, sin perjuicio de lo que se expondrá en el apartado de análisis, significa que la diligencia se modula en función del marco circunstancial concreto:

La gradación de la diligencia exigible, en el sentido o aspecto negativo que presenta el concepto de buena fe, no puede plantearse en abstracto respecto del examen de cualquier defecto, vicio o indicio que pudiera afectar a la validez y eficacia del negocio dispositivo realizado, sino que debe proyectarse y modularse, necesariamente, en el marco concreto y circunstancial que presente la impugnación efectuada por el titular extrarregistral a tales efectos (STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*, F.D. segundo, y STS 144/2015 de 19 de mayo de 2015 *op. cit.*, F.D. tercero).

Por otro lado y en consonancia con lo establecido por el TS en las sentencias antedichas, Gordillo se decanta por esta concepción al explicar que: la buena fe exigible al tercero hipotecario no consiste en el simple desconocimiento de la inexactitud registral, sino que implica un ingrediente de diligencia que no se cumple cuando el tercero no realiza una inspección de la finca que pretende adquirir. Sin embargo, ¿hasta qué punto es razonable exigir al tercero realizar dicha inspección? Parece que él mismo nos da la respuesta, cuando

³⁹ *cf.*: STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*; STS 607/2023 de 13 de julio de 2023 *op. cit.*

infiere que “nunca es excusable el desconocimiento de lo ostensible y notorio, lo que, en la consagrada expresión de la jurisprudencia, hiere los sentidos” (2008, p. 1190), invitando a inspeccionar sólo en estos casos (*vid.* desarrollo a esta interpretación en el apartado de análisis).

En conclusión, la concepción de buena fe objetiva o psicológica se basa en la creencia del tercero adquirente en la legitimidad del titular inscrito en el Registro. Esta tesis no exige un *plus* de diligencia más allá de la consulta del Registro para el efectivo despliegue de la protección conferida por el principio de fe pública registral. Contrariamente, la buena fe subjetiva o ética implica la convicción del tercero adquirente de que su actuación es conforme a derecho, requiriendo por tanto una actuación de averiguación, mediando una diligencia media socialmente aceptada, de la realidad extrarregistral. Esta diligencia en modo alguno se cumpliría con el desconocimiento de lo ostensible y notorio.

1.4 Buena fe como desconocimiento y como creencia y buena fe diligencia.

Aunque no profundizaré significativamente en las siguientes concepciones, se establece una distinción entre la buena fe como desconocimiento y como creencia y la buena fe diligencia.

La buena fe como desconocimiento y como creencia se compone de un elemento negativo, consistente en el desconocimiento de la inexactitud registral, y un elemento positivo, asociado a la creencia o confianza de que, quien aparece como titular en el Registro y le transmite el derecho, de hecho es el legítimo titular (STS 928/2007 de 7 de septiembre de 2007⁴⁰, F.D. tercero; Calvay, 2012, p. 10). En este punto, cabe hacer referencia a la STS 1205/2000 (Sala de lo Civil), de 22 de diciembre de 2000 (recurso 3619/1995), que explica más detalladamente el referido aspecto negativo. Este consiste:

En la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatarios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, por lo que carecen de tal cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación extratabular o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente (por todas, sentencia de 19 de julio de 1989) (F.D. segundo).

⁴⁰ STS 928/2007 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 7 de septiembre de 2007 (recurso 3150/2000).

En cuanto a la buena fe diligencia, esta requiere que el tercero demuestre una conducta diligente al momento de la adquisición. Por tanto, se le imponen deberes elementales de verificación, acordes con los estándares de honestidad en la adquisición, de manera que no es suficiente con el simple desconocimiento (Calvay, 2012, p. 10; STS 607/2023 de 13 de julio de 2023⁴¹)

Nótese que la buena fe objetiva comprende sólo la buena fe como desconocimiento y como creencia. Por su parte, la buena fe subjetiva abarca tanto la buena fe desconocimiento-creencia como la buena fe diligencia, dado que, a diferencia de la buena fe objetiva, exige una diligencia “básica” al adquirente que permita superar el error, que va más allá de la consulta registral. Es decir, si bien “la buena fe y la diligencia aparecen de manera expresa como dos cualidades que, formando unidad, se exigen recíprocamente la una a la otra” (Gordillo, 2020, p. 1046⁴²), la concepción objetiva no exige más diligencia que la consulta registral. Es la concepción subjetiva la que requiere un grado de diligencia superior consistente en una actuación de averiguación de la realidad extrarregistral, si esta fuere necesaria.

2. Evolución jurisprudencial del concepto de buena fe hipotecaria.

2.1 Buena fe objetiva o psicológica

La STS de 5 de marzo de 2007 (recurso 5299/1999) *op. cit.* señala que la buena fe se define como la creencia de que el transmitente era dueño de la cosa y podía transmitir su dominio, sin exigir “una previa investigación a ultranza de las vicisitudes extrarregistrales por las que atraviesa o ha atravesado la finca comprada”; dado que, si ello se exigiera, “el instrumento jurídico del Registro de la Propiedad no tendría más valor que el de una mera oficina informativa sin alcances vinculatorios en el orden de las transmisiones de titularidad” (STS de 4 de marzo de 1988, Roj: STS 1516/1988⁴³, F.D. décimo) (F.D. quinto STS de 5 de marzo de 2007)⁴⁴. Así, se enfatiza la importancia de la consulta del Registro como base para

⁴¹“ PRIMERO (...) la doctrina consolidada de la Sala Primera de este Tribunal (...) ha fijado un criterio interpretativo en torno a los parámetros que rigen la apreciación de la buena fe (...). Una corriente que supera el listón de la simple literalidad basado en la mera creencia de que el transferente era titular del derecho de propiedad, para adentrarse en la exploración de otros elementos que permitan alcanzar la convicción de que el error padecido era excusable.”

⁴² Gordillo Cañas, A. (2020). *El registro de la propiedad: principios y sistema*, Reus.

⁴³ STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 4 de marzo de 1988 (Roj: STS 1516/1988).

⁴⁴“QUINTO (...) La sentencia de 4 de marzo de 1988 (...) descartando que quien adquirió confiado en el Registro viniera obligado a una previa investigación a ultranza de las vicisitudes extrarregistrales por las que atraviesa o ha atravesado la finca comprada”, pues de ser así “el instrumento jurídico del Registro de la Propiedad no

presumir la buena fe del tercero hipotecario, sin ser necesaria ninguna ulterior actuación de averiguación de la realidad extrarregistral⁴⁵.

En cuanto a la **STS de 12 de enero de 2015 op. cit.**, pese a referirse a la prescripción ordinaria, es extrapolable al art. 34 LH porque permite extraer pautas interpretativas de general aplicación (*cf.* STS 607/2023 de 13 de julio de 2023⁴⁶). Esta hace hincapié en el desarrollo en liza de dos perspectivas de la buena fe, que son las que he desarrollado a lo largo del presente capítulo. Determina la sentencia que, conforme a la concepción psicológica (objetiva), la ignorancia o el conocimiento erróneo de la realidad jurídica extrarregistral no obsta a la aplicación de la protección registral del art. 34 LH⁴⁷.

En concordancia con el enfoque establecido en la STS de 5 de marzo de 2007 *op. cit.*, la **STS 672/2018 de 29 de noviembre de 2018**⁴⁸ interpreta la buena fe de manera similar, destacando que la creencia y conciencia de adquirir de quien es propietario y puede disponer de la cosa son aspectos fundamentales, al igual que la ignorancia del error. La presente entiende que los hechos probados, esto es, que las adquirentes “conocían la naturaleza de domicilio conyugal de la vivienda ya que la misma fue adquirida constante el matrimonio habiendo vivido allí desde hacía más de cincuenta años”, no destruyen la presunción de buena fe (F.D. primero).

Las demandadas creían que su madre, quien les transmitió la propiedad, tenía poder de disposición sobre la vivienda, respaldadas por la presunción de legalidad de la Administración Pública, quién otorgó la escritura de la vivienda a favor de la madre; esto avalaría que las demandadas no dudaran de que la vivienda pertenecía en exclusiva a su madre, sin realizar tarea de averiguación al respecto. Esta interpretación reafirma la idea de

tendría más valor que el de una mera oficina informativa sin alcances vinculatorios en el orden de las transmisiones de titularidad”.

⁴⁵ Nótese que que “este concepto de buena fe que preconiza el TS y que viene a coincidir con el mantenido por la jurisprudencia anterior (Sentencias de 5 de diciembre de 1996 (RJ 1996, 9046), de 25 de noviembre de 1996 (RJ 1996, 8559), de 25 de octubre de 1999 (RJ 1999, 7623), 8 de marzo de 2001 (RJ 2001, 3975), 17 de febrero de 2004 (RJ 2004, 1133), de 11 de octubre de 2006 (RJ 2006, 6693)” (Cuenca, 2007, p. 510).

⁴⁶ STS 607/2023 de 13 de julio de 2023 *op. cit.*

⁴⁷ “SEGUNDO (...) En el plano de la configuración de la buena fe en el proceso adquisitivo debe señalarse que se han desarrollado dos líneas o perspectivas de razonamiento en liza. Conforme a la primera, la idea o noción de buena fe responde a un puro estado psicológico o psíquico del tercero adquirente en orden a la creencia de que el titular registral es el verdadero dueño de la cosa y ostenta un poder de disposición sobre la misma. De forma que la ignorancia o el equivocado conocimiento de la realidad jurídica no desvirtúa la protección registral otorgada con base en esta creencia acerca de la legitimidad de transmisión realizada”.

⁴⁸ STS 672/2018 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 29 de noviembre de 2018 (recurso 1719/2016).

que la consulta al Registro es suficiente para presumir la buena fe del tercero hipotecario sin ser necesaria una tarea de averiguación de la realidad jurídica extrarregistral.

2.2 Buena fe subjetiva o ética

La **STS 90/2005 de 18 de febrero de 2005**⁴⁹ establece que la buena fe del art. 34 LH va más allá del desconocimiento de la inexactitud registral al ser exigible que “no haya podido conocerse la situación real desplegando una mínima diligencia”, pero ésta no requiere una especial labor de investigación, ni tabular ni extratabular (F.D. sexto). Por consiguiente, se exige al tercero que lleve a cabo una mínima labor de investigación que va más allá de la mera consulta registral requerida en la concepción objetiva de la buena fe.

Por su parte, la **STS 928/2007 de 7 de septiembre de 2007 op. cit.** sostiene que la buena fe implica la “creencia de que el vendedor es dueño de la cosa vendida o, si quiere, el desconocimiento de que la misma cosa se ha vendido anteriormente a otros con eficacia traslativa” (F.D. tercero).

La sentencia concluye que concurre mala fe en la segunda compradora, una sociedad anónima, con base en los siguientes factores indicadores de mala fe: el conocimiento probado de su posesión como dueña, la rapidez con la que inscribió la finca y presentó la demanda contra la primera compradora, y la presencia de un cierre metálico que segregaba la finca litigiosa, distinguiéndola de las demás propiedades colindantes. Prosigue el Alto Tribunal afirmando que, aunque fuera cierto que la demandante, segunda compradora, “desconocía que la mayor parte de la finca había sido comprada varios años antes por otra persona al mismo vendedor y esa otra persona venía poseyendo lo que había comprado, sólo a su notoria negligencia podría deberse tal desconocimiento”, y por ende concurriría igualmente mala fe derivada de tal negligencia (F.D. tercero).

La **STS 353/2013 de 13 de mayo de 2013 op. cit.**, por su parte, aprecia un estado de conocimiento de la situación conflictiva y de la posesión que desvirtuaría la presunción de buena fe del tercero hipotecario: “por más que el artículo 34 de la LH hace presumir la buena fe (...) constan probados los hechos que acreditan tanto la falta de buena fe en el sentido objetivo expuesto, como en el sentido subjetivo” (F.D. segundo). Se menciona que, “ante cualquier dato o evidencia de estar cuestionada la propiedad” (STS 928/2007 de 7 septiembre

⁴⁹ STS 90/2005 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 18 de febrero de 2005 (recurso 5401/2000).

F.D. tercero), la buena fe es la diligencia media necesaria para superar el error o la ignorancia de la situación (STS 353/2013 *op. cit.*, F.D. primero). Es decir, ante cualquier indicio de que la información registral puede ser errónea, el tercero debe ser consecuente y desplegar la diligencia mínima para conseguir superar el error (obsérvese que esta interpretación también se corresponde con el concepto de buena fe subjetiva).

En consonancia, la **STS 689/2013 de 12 de noviembre de 2013 *op. cit.*** sostiene que quienes solicitaban el despliegue del efecto protector del art. 34 LH conocían la realidad extrarregistral, y el mero hecho de conocer les convierte en adquirentes de mala fe. En concreto, conocían que se trataba de una parcela embargada sobre la que existía una edificación. Por otro lado, la presente incide en que esta Sala tiene por declarada, entre otras en sentencias núm. 526/2006, de 25 mayo y núm. 1143/2004, de 7 diciembre, que la actuación será considerada de mala fe “cuando se desconoce lo que con la exigible diligencia normal o adecuada al caso se debería haber conocido” (F.D. sexto). Por consiguiente, no es excusable lo que con la diligencia normal debería conocerse; y en aras del efectivo despliegue de esta diligencia, en ocasiones se requiere una actuación que va más allá de la consulta Registral.

Por otro lado, la **STS 144/2015 de 19 de mayo de 2015 *op. cit.*** establece que, en el caso de que la inexactitud registral se deba a una la doble inmatriculación de la finca, el conocimiento de este extremo:

Excede a cualquier razonable carga ética o diligencia razonable del tercero que inscribe confiando, precisamente, en la información que le brinda el folio registral y la correspondiente inscripción de la finca objeto de transmisión, sin que pueda exigirle la consulta confirmatoria de la información contenida en todos y cada uno de los asientos del Registro (F.D. tercero).

Por tanto, de lo anterior se abstrae, tal como infiere el Registrador de la Propiedad Don. Vicente Domínguez Calatayud, que sólo resulta exigible la consulta del “historial registral completo de la finca que adquiera” (2013, p. 581). Pero, no es éticamente exigible al tercero la consulta de todos los historiales de todas las fincas del Registro.

En el presente caso, media buena fe en el tercer hipotecario al concurrir tanto un empleo de la diligencia media, como un no conocimiento (*scientia*) de una anterior posesión en concepto de dueño.

En cuanto a la **STS de 12 de enero de 2015 (recurso 967/2012) op. cit.**, esta también hace referencias explícitas a la perspectiva subjetiva o ética, dado que requiere la concurrencia de un *plus* de diligencia en el tercero adquirente, a quien le exige un complemento objetivable relativo a un “estado de conocimiento”. Al mismo le es de aplicación “una carga ética de diligencia básica que haga, en su caso, excusable el error que pudiera sufrir el adquirente respecto del conocimiento” de la realidad extrarregistral (F.D. segundo). El error no puede ser cualquiera, sino el que sea excusable según las circunstancias; esto es, solo será constitutivo de buena fe aquel error que no hubiera podido vencerse actuando diligentemente.

Asimismo, la sentencia incide en una cuestión ya apuntada por sentencias anteriormente expuestas: el estado de conocimiento del adquirente. En concreto, establece que la calificación de la buena fe no puede quedar reconducida, únicamente, a una interpretación literalista del artículo 1950⁵⁰ del CC. Es decir, no supone sólo un mero estado psicológico consistente en “la creencia de que el transferente era titular del derecho real y venía legitimado para transferir el dominio” (F.D. segundo). Si se interpreta de forma sistemática el citado precepto en relación con otros, como el art. 433 CC⁵¹, así como el art. 34 y 36 LH, y según la doctrina jurisprudencial de esta Sala sobre el principio de buena fe, entre otras, las SSTs de 11 de diciembre de 2012 (núm. 728/2012) y 14 de enero de 2014 (núm. 537/2013), puede precisarse que:

“la apreciación meramente subjetiva del adquirente no resulta, por sí sola, determinante de la buena fe en el ámbito de la adquisición de los derechos reales, pues se requiere del complemento objetivable de un estado de conocimiento del adquirente acerca de la legitimación del transmitente para poder transmitir su dominio” (F.D. segundo). (*Vid.* interpretación a esta afirmación en el apartado de análisis)

Pese a que la perspectiva subjetiva o ética de la buena fe ha obtenido respaldo por el TS en los últimos años, la reciente **STS 607/2023 de 13 de julio de 2023**⁵² pone de manifiesto que es una línea interpretativa “que aun hoy sigue su proceso de consolidación, como pone de relieve la STS 419/2023, Sala Primera, de 28 de marzo⁵³” (F.D. primero). Eso significa que, si

⁵⁰ Art. 1950 CC: “La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio.”

⁵¹ Art. 433 CC: “Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.”

⁵² STS 607/2023 de 13 de julio de 2023 *op. cit.*

⁵³ STS 419/2023 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 28 de marzo de 2023 (recurso 1992/2019).

bien el TS ha pasado de realizar una interpretación de la buena fe en línea con la concepción objetiva, a comprenderla desde un punto de vista subjetivo o “ético”, esta concepción aún no está afianzada.

La sentencia recuerda que la Sala Primera de este Tribunal ha fijado una corriente a la que ya he hecho referencia *supra* que:

Supera el listón de la simple literalidad basado en la mera creencia de que el transferente era titular del derecho de propiedad, para adentrarse en la exploración de otros elementos que permitan alcanzar la convicción de que el error padecido era excusable (F.D. primero).

Esta segunda concepción de la buena fe, propulsada por la premisa de “no lesionar legítimos derechos o intereses ajenos”, describe a la buena fe como una actuación diligente conforme a unas pautas de comportamiento socialmente aceptados. “De ahí que, a diferencia de la anterior concepción, no sea suficiente padecer cualquier tipo de error, sino sólo el error que, según las circunstancias, sea excusable; esto es, que no se hubiera vencido actuando diligentemente” (F.D. primero). Nótese que son varias las sentencias *supra* citadas que insisten tanto en la exploración de elementos que permitan superar el error registral como en que este comportamiento debe ser conforme a unos criterios socialmente aceptados⁵⁴.

La sentencia establece que en el presente supuesto cabe analizar los siguientes extremos indicadores de mala fe: datos sobre la fecha de nacimiento y profesión de quien figuraba como titular, que se recogían en el Registro y en la nota simple, y, que ante la falta de documentos identificativos como el DNI, habrían revelado que el condenado autor de la estafa adquirió la finca a los ocho años de edad; la imprudencia de no constatar “quienes y en qué concepto se encontraban poseyendo las fincas en el momento de la operación” (F.D. primero).

2.3. Otras apreciaciones sobre la buena fe

La buena fe del tercero hipotecario puede revisarse en casación. Empero, la casación no es una tercera instancia y en ella no pueden revisarse los hechos que conducen a su apreciación, cuya valoración corresponde al Tribunal de instancia, excepto si se presentan

⁵⁴ Por todas, STS de 12 de enero de 2015 (recurso 967/2012) *op. cit.*, F.D. segundo; STS STS 144/2015, de 19 de mayo de 2015 *op. cit.*, F.D. tercero.

hechos diferentes (STS de 30 de Noviembre de 1991, *Roj: 10341/1991 op. cit.*; STS 1074/2007 de 10 de octubre de 2007⁵⁵).

Igualmente, e independientemente de la concepción elegida, la buena fe puede determinarse también directamente, mediante el conocimiento (*scientia*) del tercer adquirente del motivo que impide la legitimidad de la transmisión (STS 12 de enero de 2015 (recurso 967/2012) *op. cit.*).

Finalmente, se establece una analogía entre la simulación de negocios y la mala fe, reforzando la idea de que ciertas acciones pueden equipararse a una falta de buena fe (STS de 16 de noviembre de 2022, recurso 4710/2020⁵⁶).

2. Análisis crítico de la buena fe objetiva o psicológica y subjetiva o ética.

2.1 Análisis crítico de la buena fe objetiva o psicológica

La jurisprudencia expuesta sobre esta perspectiva resalta que la consulta del Registro se considera suficiente para presumir la buena fe del tercero hipotecario, sin requerir un *plus* de diligencia más allá de tal consulta, esto es, sin necesidad de realizar una investigación adicional a la consulta del Registro. De lo contrario, el Registro de la Propiedad “no tendría más valor que el de una mera oficina informativa sin alcances vinculatorios en el orden de las transmisiones de titularidad” (STS de 5 de marzo de 2007 *op. cit.*, F.D. quinto). ¿Qué significa esto? Esto indica que, si se exigiera al tercero efectuar una investigación más allá de la consulta del Registro, éste perdería su eficacia como fuente confiable de información sobre la titularidad de bienes inmuebles, en el sentido de que no tendría más valor que el de una simple oficina informativa.

Por tanto, en la medida en que esta concepción no exige al tercero realizar una investigación ulterior para averiguar la inexactitud registral, a diferencia de la concepción subjetiva, contribuye a la agilidad del tráfico jurídico. Esta simplificación del proceso puede considerarse beneficiosa porque reduce los costes –temporales y económicos– asociados con investigaciones adicionales. Sin embargo, ¿es beneficioso sacrificar la profundidad de la investigación en aras de la eficiencia?

⁵⁵ STS 1074/2007 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 10 de octubre de 2007 (recurso 4386/2000).

⁵⁶ STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 16 de noviembre de 2022 (recurso 4710/2020).

Para responder a la pregunta cabe tener en cuenta que esta confianza “ciega” en el Registro no previene los abusos por parte de terceros conocedores de la discordancia entre Registro y realidad extrarregistral (conocedores, por ejemplo, de que quien figura como titular no es el *verus dominus*). Terceros que, por consiguiente, son conscientes de que, en su caso, perjudicarán a quien decidió no utilizar el Registro⁵⁷, pero muestran indiferencia ante ello. Es decir, bajo esta concepción, aunque se pruebe el conocimiento del tercero del error o la discordancia registral, este estaría igualmente protegido por la fe pública registral, perjudicando al primer comprador.

En otras palabras, según esta tesis, “la ignorancia o el equivocado conocimiento de la realidad jurídica no desvirtúa la protección registral otorgada” (STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*, F.D. segundo) –el tercero sigue estando protegido pese a conocer el error–; y ello, a diferencia de la concepción subjetiva, en la que si concurre este estado de conocimiento, el tercero adquirente es considerado de mala fe (*cf.*: STS de 12 de enero 2015 *op. cit.*⁵⁸)

En consecuencia, no resulta beneficioso sacrificar la profundidad de la investigación en aras de la eficiencia cuando ello implica, en algunos casos, no tener en cuenta el eventual conocimiento del tercero. Pues, dicho conocimiento implica una notoria mala fe que no debe pasarse por alto, y así se desprende de numerosas sentencias (entre otras, STS 90/2005 de 18 de febrero de 2005 *op. cit.*⁵⁹; STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*⁶⁰).

Dicho de otra manera, es razonable exigir al tercero sólo la consulta registral en aras de la eficiencia del tráfico jurídico si se parte de la premisa de que el Registro está exento de discordancias. No obstante, dado que la presunción de exactitud del Registro puede desvirtuarse mediante prueba en contrario, y por tanto el Registro puede ser inexacto⁶¹, tal vez sea más razonable exigir una consulta más allá del Registro en los casos en que, el error

⁵⁷ Me refiero al comprador de la finca que no modificó en el Registro la titularidad de la finca a su favor (al primer comprador de la finca).

⁵⁸ “SEGUNDO (...) se requiere del complemento objetivable de un estado de conocimiento del adquirente acerca de la legitimación del transmitente para poder transmitir su dominio”.

⁵⁹ La buena fe es el desconocimiento de la inexactitud registral (por ende, si el tercero la conoce, deviene de mala fe), y el despliegue de una diligencia mínima (...) (*cf.*: F.D. sexto).

⁶⁰ “SEGUNDO (...) Paralelamente, y con independencia de la concepción escogida, la buena fe también puede ser determinada, directamente, con referencia al conocimiento mismo (*scientia*) por el tercer adquirente de la razón o causa que obsta la legitimidad de la transmisión en el momento de perfección del negocio adquisitivo, de forma que pierde la protección otorgada.”

⁶¹ “(...) Esta doble vida de los derechos reales provoca, muchas veces, una disconformidad: si el acto jurídico ha nacido a la realidad extrarregistral y no ha acudido al Registro, éste resulta inexacto; cuando el acto acude al Registro entre la vida real y la vida registral existe plena identidad, paralelismo o concordancia” (Faus, s.f.).

registral sea ostensible y notorio (pues ello implica la mala fe del tercero⁶²) (*vid.* desarrollo de esta opinión en el apartado siguiente).

Por tanto, desde una perspectiva pesimista, como he señalado, esta concepción implica proteger a aquel tercero que adquiere un derecho real siendo, en su caso, conocedor de la discordancia o error registral, sin considerar el perjuicio que ello cause a quien ha optado por no utilizar el Registro. Esta actuación refleja falta de rectitud e integridad por parte del tercero, lo cual, reitero, se corresponde con una clara mala fe que no cabe obviar (*cf.* STS 90/2005 de 18 de febrero de 2005 *op. cit.*; STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*). Pues bien, considerando que el conocimiento del tercero no se tiene en cuenta bajo esta concepción, resulta inevitable rechazarla.

En este sentido, nótese como el rechazo implícito de la presente concepción se ha visto reflejado en la jurisprudencia, que progresivamente se ha decantado por la concepción subjetiva, proliferando muchas más sentencias que se decantan por la misma antes que por la objetiva (*uid.* apartado de evolución jurisprudencial).

No obstante, en un sistema legal que prioriza la protección de los derechos de propiedad y la seguridad jurídica, permitir que la protección registral prevalezca incluso cuando existe conocimiento efectivo del error registral, puede ser visto como una manera de mantener la previsibilidad y la estabilidad en las transmisiones de titularidad. Además, confiere al Registro un valor superior, sin limitarlo a una “mera oficina informativa sin alcances vinculatorios en el orden de las transmisiones de titularidad” (STS de 5 de marzo de 2007 *op. cit.*, F.D. quinto). Empero, insisto, ¿es justo otorgar efectos vinculantes al dato inexacto si media conocimiento de dicha inexactitud? Bajo ninguna circunstancia considero que sea justo aceptar la protección del tercero si este es conocedor de la inexactitud o error registral, pues es claramente adquirente de mala fe.

Los problemas inherentes a la concepción objetiva podrían abordarse mediante la implementación de medidas de promoción de una mayor diligencia por parte de los terceros adquirentes. Esto podría incluir campañas de concienciación sobre la importancia de verificar que la información registral coincide con la realidad extrarregistral, así como el desarrollo de herramientas que lo faciliten, como más bases de datos accesibles y actualizadas. Tales medidas podrían mitigar los riesgos asociados con la confianza “ciega” en el Registro

⁶² “Nunca es excusable el desconocimiento de lo ostensible y notorio, lo que, en la consagrada expresión de la jurisprudencia, hiere los sentidos” (Gordillo, 2008, p. 1190).

(cargas, límites o condiciones ocultas, discordancias de titularidad, etc.) y promover una mayor responsabilidad en el marco de las adquisiciones de derechos reales. Sin embargo, esta exigencia de investigación de la realidad extrarregistral entra en el terreno de la concepción subjetiva al implicar una investigación que va más allá de la consulta del Registro.

Por ende, en mi opinión, esta concepción sólo sería una alternativa viable en el caso de que, en España, el acceso al Registro fuera obligatorio (con efectos constitutivos), como lo es en otros países como Alemania. De esta forma, la transferencia efectiva de la propiedad requeriría su inscripción en el Registro de la Propiedad (Limmer, 2010⁶³). Lo mismo sucedería con la inscripción de cargas, límites, condiciones, etc., cuya existencia dependería de su inscripción en el Registro. Y, como consecuencia, desde la fecha en que este cambio se implementara, se reducirían las inexactitudes registrales.

En otras palabras, la única forma de aplicar la concepción objetiva evitando que quepa la existencia de terceros que se consideren de “buena fe” pese a ser conocedores de la realidad extrarregistral, sería minimizando al máximo la existencia de discordancias entre Registro y realidad extrarregistral. Esto implicaría reformar el sistema registral español, obligando a que tuviera siempre efectos constitutivos (de uso obligatorio), de modo que no habría lugar para discordancias de este calibre.

En esta tesitura, todo derecho inscrito en el Registro claramente existiría porque su constitución, existencia y modificación dependería de su inscripción, lo que eliminaría la posibilidad de discordancias entre Registro y realidad extrarregistral. Por consiguiente, la obligatoriedad del uso del Registro podría contribuir a garantizar una mayor certeza y seguridad en las transacciones de bienes raíces y permitiría la aplicación de la concepción objetiva de la buena fe. Sin embargo, ¿en qué medida la obligatoriedad del Registro es viable? ¿Cumplirían los compradores con esta disposición? (*vid.* desarrollo a esta cuestión en el siguiente apartado).

2.2 Análisis crítico de la buena fe subjetiva o ética

Recordemos que la buena fe subjetiva que debe emplear el tercero primordialmente se centra en el sentido negativo de la extensión conceptual de la buena fe hipotecaria, esto es, en el desconocimiento de que la información registral es inexacta. Pero también en el sentido

⁶³ Limmer, P. (2010). *Colegio Notarial de Madrid*. El procedimiento registral en Alemania.

positivo, es decir, en el despliegue por el tercero de una diligencia mínima, mediante la cual “no haya podido conocerse la situación real” (*cf.* STS 90/2005 de 18 de febrero de 2005 *op. cit.*, F.D. sexto); también llamada “carga ética o diligencia razonable” (STS 144/2015 de 19 de mayo de 2015 *op. cit.*, F.D. tercero), o diligencia exigible al “ciudadano medio” (STS 3299/2023, de 13 de julio de 2023 *op. cit.*, F.D. primero).

De esta manera, bajo esta concepción, en contraposición con la objetiva, la ignorancia o el conocimiento erróneo de la realidad jurídica pueden invalidar la protección del art. 34 LH, si el tercero, con un cierto grado de diligencia –supuestamente la “normal o adecuada al caso”–, hubiera podido superar dicha ignorancia o desconocimiento (*cf.* STS de 12 de noviembre de 2013 *op. cit.*, F.D. sexto).

Este constituye el talón de Aquiles de esta tesis, ¿cuál se considera el grado de diligencia “normal o adecuada al caso” que hubiera posibilitado al tercero conocer la discordancia entre la realidad registral y extrarregistral? ¿Acaso no depende ello de cada supuesto concreto en la medida en que, según el caso, el esfuerzo a llevar a cabo para averiguar si Registro y realidad extrarregistral coinciden, puede variar considerablemente? En efecto, si bien con arreglo a la concepción objetiva la diligencia “normal” consiste llanamente en consultar el Registro, con arreglo la subjetiva se exige además “una carga ética de diligencia básica” (STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*, F.D. segundo); una actuación diligente “conforme a unos criterios o pautas de comportamiento que resulten socialmente aceptados” (STS 607/2023 de 13 de julio de 2023 *op. cit.* F.D. primero) que depende de las circunstancias del caso concreto (*cf.* art. 1104 CC⁶⁴; STS de 12 de noviembre de 2013 *op. cit.*; STS 271/2015 de 12 de enero de 2015 *op. cit.*).

¿Qué puede implicar que la actuación diligente del tercero dependa de las circunstancias concretas del caso? Ello puede entroncar con la capacidad intelectual del sujeto o la notoriedad de los indicios que deberían alarmar al tercero para que proceda a efectuar una investigación de la realidad jurídica registral.

1. Esto es, en primer término, tal como he adelantado en el apartado anterior, “tal vez sea más razonable exigir una consulta más allá del Registro en los casos en que, el error

⁶⁴ Aunque se refiera a Dº de Obligaciones y Contratos, es aplicable al caso puesto que la ruptura entre normas hipotecarias y civiles, según la STS 144/2015 *op. cit.*, no es absoluta.

registral sea ostensible y notorio (pues ello implica la mala fe del tercero⁶⁵)”. Es decir, sólo en aquellos casos en los que existan indicios de discordancias entre Registro y realidad jurídica extrarregistral podría ser razonable exigir al tercero la realización de una investigación para superar el error.

2. En segundo término, no se puede exigir el mismo grado de diligencia a todos los sujetos, dado que es una realidad que las personas tienen diversos niveles de inteligencia, conocimiento y experiencia. Esto influye directamente en su capacidad para comprender y evaluar información. En consecuencia, es necesario tener en cuenta las diferencias individuales y adaptar la diligencia al caso concreto. Sin embargo, esta tarea de discernimiento de la diligencia adecuada al caso puede ser costosa y manipulable por parte del tercero, si bien resulta ser la solución más justa.

Imagínese a dos terceros adquirentes, ambos conocedores de un dato revelador de una posible discordancia entre el Registro y la realidad jurídica-extrarregistral. Sólo uno de los sujetos se percató de la entidad y notoriedad del dato. Tiene dos opciones: averiguar la realidad extrarregistral mediante una actuación de investigación, por tanto si adquiere se reputará de mala fe; o no investigar e intentar que “cuele” que en virtud de sus capacidades no se percató de la entidad del dato. Por su parte, al otro sujeto, desconocedor de la entidad del dato revelador, sólo le queda probar que, pese a que ese dato pudiera ser suficientemente notorio para otra persona, para él –debido a su capacidad intelectual– no lo era en absoluto, reputándose de buena fe.

Esta interpretación nos lleva a una especie de concepción subjetiva matizada, o si se prefiere, concepción objetiva matizada, pues nótese que lo que planteo en el primer punto es que: lo más razonable es exigir al tercero la mera consulta del Registro, para que no quede este reconducido a una mera oficina informativa sin efectos vinculantes. Sin embargo, en tanto existan datos notorios y ostensibles que alarmen al tercero, en el sentido de que le obliguen a poner en duda la exactitud de la información del Registro; el tercero sí debería, en estos casos, efectuar una ulterior tarea de investigación a efectos de superar este error para que sea excusable.

⁶⁵ “Nunca es excusable el desconocimiento de lo ostensible y notorio, lo que, en la consagrada expresión de la jurisprudencia, hiere los sentidos” (Gordillo, 2008, p. 1190).

Al hilo de lo anterior, la STS 271/2015 de 12 de enero de 2015 *op. cit.* destaca la relevancia de no limitar la calificación de la buena fe a la interpretación literalista del art. 1950 CC, reconociendo la necesidad de considerar otros elementos objetivos y subjetivos en la determinación de la buena fe del adquirente. Estos elementos tienen en cuenta las circunstancias concretas. No obstante, pese a especificar el antedicho artículo que la diligencia requerida se “adecua al caso”, no parte de ninguna definición de diligencia básica, quedando el concepto inmerso en la ambigüedad. Tampoco concreta el art. 1104 CC en qué consiste esa diligencia “normal”, porque su redacción es abstracta: no detalla las circunstancias con base en la cuales se entiende que un tercero adquirente cumple con los baremos de diligencia normal, o qué casos concretos por lo general deberían encuadrarse bajo una actuación de mala fe.

En este marco, ¿implica la adaptación de la diligencia al caso concreto una ventaja, y es realmente beneficioso emplear términos tan generalistas como “diligencia normal” o “socialmente aceptada”? Pues bien, adaptar la diligencia al caso concreto permite una comprensión más amplia de las situaciones variables que pueden darse en el contexto de las transacciones legales. En otras palabras, permite adaptar el nivel de diligencia a la complejidad específica de cada situación, lo cual parece más justo que la comprensión de un concepto único de diligencia –tal como propone la concepción objetiva– incapaz de modularse al supuesto concreto. Sin embargo, esta adaptación de la diligencia al caso concreto produce confusión y ambigüedad en la aplicación de la ley, dificultando la predictibilidad y coherencia de su aplicación, y más si se parte de un concepto generalista de diligencia, es decir, poco desarrollado.

En consecuencia, para abordar esta cuestión podría ser útil no solo acudir a la jurisprudencia, sino también apelar al establecimiento, ya sea jurisprudencial o legal, de criterios objetivos y claros determinantes de la diligencia básica, media o mínima. Estos criterios podrían consistir en directrices que definan qué se espera de los adquirentes en términos de investigación y diligencia al realizar transacciones de bienes raíces.

En cuanto a la jurisprudencia actual que nos ayuda a delimitar el término de diligencia “normal” exigible, cabe destacar la siguiente:

1. El adquirente será de mala fe cuando concurren alguno de los siguientes indicadores de mala fe: el conocimiento probado de la posesión como dueño, la rapidez con la que inscribe la finca y presenta la demanda contra el primer comprador, o la presencia de un cierre metálico de segregación de la finca litigiosa, distinguiéndola de las demás propiedades colindantes (*cf.* STS 928/2007 de 7 de septiembre de 2007 *op. cit.*).
2. El mero hecho de conocer la realidad extrarregistral convierte a los adquirentes de mala fe. De esta manera, ya se engloba aquí cualquier circunstancia relacionada con este conocimiento (*cf.* STS 689/2013 de 12 de noviembre de 2013 *op. cit.*). Sin embargo, en ocasiones resulta complejo discernirla.

¿Entra dentro de este estado de conocimiento el dato que hace dudar al tercero acerca de la exactitud registral, pero que este no ha investigado? Pues bien, siguiendo la línea interpretativa manifestada *supra*, lo ostensible y notorio nunca conlleva una buena fe. *Ergo*, en estos casos el tercero debería de tener la responsabilidad de investigar para superar el error. Si no ha desplegado esta diligencia básica –que en supuestos de notoriedad va más allá de la consulta registral–, en efecto el tercero será de mala fe. No obstante, insisto, averiguar cuál ha sido el exacto y real despliegue de diligencia por parte del tercero puede convertirse, en ocasiones, en una tarea complicada.

3. El adquirente será de buena fe si no ha consultado todos “los historiales de todas las fincas del Registro”, pues basta consultar el historial de la finca que se adquiere (STS 144/2015 de 19 de mayo de 2015 *op. cit.*, F.D. tercero).
4. Extremos para averiguar la mala fe: datos sobre la fecha de nacimiento y profesión de quien figuraba como titular, que se recogían en el Registro y en la nota simple, y, que ante la falta de documentos identificativos como el DNI, habrían revelado que el condenado autor de la estafa adquirió la finca a los ocho años de edad; la imprudencia de no constatar “quienes y en qué concepto se encontraban poseyendo las fincas en el momento de la operación” (STS 607/2023 de 13 de julio de 2023 *op. cit.*, F.D. primero).

¿Cabe concluir, entonces, que en la medida en que la diligencia exigible depende del caso concreto y de conductas socialmente aceptadas (*cf.* STS 12 de enero de 2015 *op. cit.*), habiendo ello conllevado a la aplicación indistinta por los tribunales de una u otra concepción, ambas concepciones son válidas? ¿E invariablemente podríamos aceptar la

aplicación de una u otra en función del caso concreto y de la capacidad intelectual del tercero adquirente?

No creo que esta sea la solución, dado que, en aras de la seguridad jurídica y la preservación de la uniformidad en la aplicación de la ley, sería más apropiado decantarse por una concepción, aunque sea en su versión “matizada” (*vid. supra*). Además, revisada la jurisprudencia sobre la perspectiva subjetiva de la buena fe, resulta evidente que su aplicación es la predominante pues son muchas más las sentencias que a ella se refieren. Aunque, el TS recuerda que esta concepción “aun hoy sigue su proceso de consolidación, como pone de relieve la STS 419/2023, Sala Primera, de 28 de marzo” (STS 607/2023 de 13 de julio de 2023 *op. cit.*, F.D. primero).

Por ende, y en línea con la jurisprudencia reciente, la concepción más adecuada, a mi parecer, es la subjetiva en tanto la concepción objetiva considera de buena fe a aquellos terceros que conocen la realidad extrarregistral, porque sólo exige la consulta al Registro en beneficio de no quedar este reconducido a una mera oficina informativa sin valor vinculatorio. Y esto, a mi parecer, no es justo. Este conocimiento, en la medida en que perjudique a quien decidió no consultar el Registro, en todo caso debería implicar mala fe y así también lo interpreta el Supremo en numerosas sentencias (entre otras, STS 90/2005 de 18 de febrero de 2005 *op. cit.*⁶⁶ y STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*).

Así, con base en lo anterior:

1. La consideración de mala fe de aquel tercero que, conocedor de la realidad extrarregistral, mediante su adquisición perjudique a quien no decidió consultar el Registro, sólo la garantiza la concepción subjetiva. Esta garantía es fundamental, ya que, de modo alguno cabe aceptar que el conocimiento en estos casos pueda considerarse de buena fe, ni siquiera amparándose en la necesidad de protección del carácter vinculatorio del Registro. Pues, no cabe duda de que la mala fe consiste en “el conocimiento de que la titularidad corresponde a otra persona distinta a la registral” y “la posibilidad de tal conocimiento” (STS 30/2008 de 21 de enero de 2008⁶⁷, F.D. sexto).

⁶⁶ La buena fe es el desconocimiento de la inexactitud registral (por ende, si el tercero la conoce, deviene de mala fe), y el despliegue de una diligencia mínima (...) (*cf.* F.D. sexto).

⁶⁷ STS 30/2008 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 21 de enero de 2008 (recurso 5264/2000).

En este sentido, es más razonable sostener que la buena fe es el desconocimiento de la realidad extrarregistral y la aplicación de una diligencia media para averiguarla –en los casos en que sea notorio el error registral, es decir, cuando existan fuertes indicios de que existe– que sostener que la buena fe implica sólo la consulta del Registro, teniendo en cuenta que este podría reputarse inexacto. En consecuencia, la solución, como he explicado *supra*, consistiría en abogar por una concepción subjetiva matizada, que exija una investigación más allá de la consulta registral sólo en caso de que el error fuese notorio. O si se prefiere, una concepción objetiva matizada, lo cual nos lleva al mismo resultado: por regla general, para que mediara buena fe en el tercero sólo se exigiría la consulta registral; sin embargo, como excepción, en casos de notoriedad del error, se exigiría una ulterior investigación.

2. Lo anterior implica aceptar que no siempre el Registro tendrá valor vinculatorio, en tanto, aunque se presuma exacto, podría no serlo en ciertos casos. Ahora bien, cabe paliar esta aceptación recordando que, si bien el Registro por lo general no es de uso obligatorio, aquellos que opten por utilizarlo quedarán protegidos en la eventualidad de la aparición de una inexactitud desconocida, siempre y cuando reúnan los requisitos establecidos por el art. 34 LH. Esto es, ante discordancias entre Registro y realidad extrarregistral, la ley “premia” a quienes utilizan el Registro frente a quienes no lo hacen.

De todas maneras, aunque personalmente me decanto por la concepción subjetiva matizada –u objetiva matizada–, debo recordar que si el acceso al Registro fuese obligatorio en España, la lógica indicaría adoptar la concepción objetiva en lo que respecta a las inscripciones y anotaciones llevadas a cabo a partir del cambio del sistema registral. Y ello, porque mediante este cambio se podría alcanzar un escenario ideal casi exento de inexactitudes registrales. Esto eliminaría la necesidad del tercero, impuesta por la concepción subjetiva, de efectuar una actuación de investigación de la realidad extrarregistral a efectos de superar una eventual discordancia registral, siendo suficiente la consulta del Registro. Y, en consecuencia, conferiría al Registro un valor que trasciende la función de una “mera oficina informativa”, otorgándole alcance vinculatorio (*cf.* STS de 5 de marzo de 2007 *op. cit.*, F.D. quinto).

Sin embargo, ¿en qué medida la obligatoriedad del Registro es viable? ¿Cumplirían los compradores con esta disposición? Partiendo de la premisa de que la regla propuesta consiste en que sin inscripción el derecho es inexistente en la realidad jurídica extrarregistral, esta solución no tiene por qué generar problemas más allá de la resistencia al cambio por los adquirentes (siempre y cuando se implemente la reforma de manera correcta y se establezcan sanciones por su incumplimiento). Sirve de ejemplo el caso de Alemania, cuyo sistema registral es constitutivo. En virtud del derecho alemán:

“La transferencia efectiva de la propiedad de un inmueble requiere de dos elementos: el acuerdo real de traspaso de la propiedad (la *traditio* o entrega) y su inscripción en el Registro de la Propiedad (...). Por efecto del principio de inscripción, el Registro de la Propiedad alemán proporciona una información incontestable, a partir de la documentación presentada, sobre la titularidad y situación jurídica del bien y su evolución. El principio de inscripción da visibilidad a los derechos reales, por lo que los adquirentes se ven obligados a realizar las inscripciones prescriptivas.” (Limmer, 2010).

Capítulo IV. El momento de exigencia de la buena fe

1. posturas dispares acerca del momento de exigencia de la buena fe

1.1 Presentación de la cuestión

Al igual que con el grado de buena fe exigible en el marco del art. 34 LH, han surgido debates acerca del momento en el cual debe exigirse su concurrencia. La contienda discurre en torno a tres momentos:

1. **Momento de celebración del contrato:** cuando las partes contratantes formalizan los términos y condiciones del contrato y expresan su consentimiento.
2. **Momento de adquisición del derecho.** Obsérvese que este momento, aunque normalmente coincide con el instante de celebración del contrato, podría no hacerlo en todos los casos (*vid. infra*).
3. **Momento de presentación del documento en el Registro de la Propiedad.** Si bien el asiento de presentación “no es bastante por sí mismo para desencadenar los efectos del principio de fe pública registral, sí que permite que los de la inscripción una vez practicada, se retrotraigan al momento de la presentación”. Y ello, porque

tras la presentación de la adquisición en el Registro, el tercero agota “la diligencia a su alcance en lo relativo a la publicación y aseguramiento de su derecho” (Gordillo, 2006). Algunos autores hablan del momento de inscripción, aunque yo personalmente me decanto por el momento de presentación del documento en el Registro, pues es en este cuando se agota la diligencia exigible y no en el de la efectiva inscripción.

De esta forma, la solución en España no es pacífica, a diferencia de otros países, como Suiza o Alemania, donde ya se ha abordado esta cuestión. En Suiza, la buena fe del tercero debe estar presente en el momento de la adquisición (art. 973 CC suizo), el cual coincide con el de inscripción del derecho adquirido ya que en dicho país la inscripción normalmente tiene carácter constitutivo (arts. 656 y 971-972 CC suizo). Por su parte, Alemania resuelve la cuestión mediante la redacción del § 892, 2 BG, en virtud del cual la buena fe debe concurrir en el momento de solicitud de la inscripción, si ésta fuera necesaria para la adquisición. Sin embargo, en el supuesto de que el acuerdo de transmisión sea posterior a la solicitud de inscripción, el momento en el que ha de observarse la buena fe será en el acuerdo de transmisión (*cf.* § 892, 2 BGB; Gordillo, 2006, p. 632).

1.2. Momento de celebración del contrato

Lo que se requiere según esta tesis “es estar de buena fe al tiempo de decidir la adquisición y concertarla” (Gordillo, 2006, p. 635).

Esta concepción cuenta con el apoyo de varias sentencias del TS (por todas, STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.* y 144/2015 de 19 de mayo de 2015 *op. cit.*) y doctrinalmente, es respaldada por autores como Lacruz, García García o Monserrat Valero (Gordillo, 2006, p. 634).

Nótese que el momento de celebración del contrato coincidirá con el momento de adquisición del derecho si el mismo se otorga ante escritura pública, haciendo de tradición o entrega. No obstante, aunque la adquisición suele llevarse a cabo mediante escritura pública, el contrato transmisivo puede también suscribirse anteriormente de forma privada. En estos casos, es la fecha de suscripción del contrato privado –siempre y cuando se haya documentado y se haya hecho constar la fecha fehacientemente – cuando debería de

observarse la buena fe en virtud de la presente concepción. En otras palabras, es en los casos de suscripción privada del contrato transmisivo cuando cobra sentido la distinción entre el momento de celebración del contrato y de adquisición del derecho (Gordillo, 2006, p. 635); siendo necesario que la buena fe esté presente en el primero de estos momentos de conformidad con el planteamiento establecido por la presente concepción.

1.3. Momento de adquisición del derecho

Esta tesis, mantenida por autores como Sanz o Díez-Picazo, es la mayoritaria en nuestra jurisprudencia (*vid. infra.*, apartado de evolución jurisprudencial) y doctrina y estuvo a punto de plasmarse en el art. 34 LH del Anteproyecto Porcioles (Gordillo, 2006, p. 633). En su virtud, la buena fe debe concurrir en el momento de la adquisición del derecho en la medida en que en el Derecho español la inscripción es declarativa. Es decir, el derecho, como regla general, se constituye en un momento anterior a la inscripción, el de su adquisición, y por consiguiente es en este preciso instante en el que debe apreciarse la buena fe.

En este marco, Mengoni describe a la buena fe no como un hecho jurídico en sí mismo, sino como un “modo de ser de un negocio jurídico”. Lo que explica, prosigue, que tenga que concurrir cuando se otorga el negocio jurídico, esto es, en el momento de la enajenación *a non domino* (Roca-Sastre, 1970, p. 6). En otras palabras, Mengoni sostiene que la buena fe no puede considerarse como un elemento separado o independiente del negocio jurídico en sí mismo. Más bien, es un rasgo inherente a la naturaleza del negocio. Esta visión implica que la buena fe debe estar presente en el momento en el que se realiza la transferencia de propiedad.

Esta concepción se completa mediante las siguientes precisiones:

1. Aunque se atienda al momento de adquisición para observar la buena fe, el efecto sanador del art. 34 LH no se produce hasta la inscripción de aquella adquisición (Roca-Sastre, 1968).

2. En el supuesto de la hipoteca es el instante de la inscripción el que cuenta dado que coinciden adquisición con inscripción –generalmente es Roca-Sastre quien constituye esta excepción– (Roca-Sastre, p. 701).

3. Cuando, debido a un aplazamiento total o impago, el precio no ha sido totalmente satisfecho, Vallet de Goytisolo propone desviarse al momento de la inscripción (Gordillo, 2006, p. 638).

1.4. Momento de presentación del documento en el Registro de la Propiedad

El momento de presentación del contrato en el Registro de la Propiedad constituye la postura minoritaria sobre el aspecto temporal de la buena fe, dado que son muy pocas las sentencias del TS que a ella se refieren (por todas, STS 759/2009 de 13 de noviembre de 2009 *op. cit.*). Y, pese a que también es la postura minoritaria en nuestra doctrina, ha encontrado más eco en esta que en la jurisprudencia, por lo que en este apartado habrá una mayor presencia de opiniones doctrinales, que se contrastarán con la jurisprudencia en la sección de análisis. Entre otros, esta concepción es respaldada por juristas como Rodríguez-Rosado o Gordillo, y objetada por Lacruz o González.

Aunque las demás posturas sobre el momento de apreciación de la buena fe abogan por que la buena fe esté presente sólo en un momento del proceso adquisitivo, esta postura minoritaria discrepa de esta visión: defiende que la buena fe del tercero debe extenderse desde la previa adquisición hasta la inscripción (Gordillo, 2006, p. 646⁶⁸).

Por su parte, González destaca la posición de Sainz, quien entiende que existen serias razones para exigir la concurrencia de la buena fe en el momento de la inscripción porque el art. 34 LH sólo brinda protección al adquirente según Registro. Por consiguiente, la inscripción tiene un valor en cierto modo constitutivo, ya que el Registro suple la preexistencia de derecho en el transferente (González, s.f., p.1940⁶⁹). Es decir, en tanto el Registro confiere validez al derecho del tercero adquirente al reconocerlo como legítimo propietario, es en el momento de la inscripción del derecho cuando debe de estar presente la buena fe del tercero.

2. Evolución jurisprudencial

⁶⁸ “Así se encuentra a veces afirmado, con mayor o menor énfasis, en los autores que sostienen esta tercera opinión: Gómez Gómez, *op. cit.*, p. 571: «A mi entender, el tercero ha de continuar siéndolo de buena fe en el momento de la inscripción [...]» (...); Clemente Meoro, *op. et loc. ant. cit.*, «la buena fe ha de perdurar hasta la inscripción [...]»”

⁶⁹González-Enríquez, M (s.f.). *Momento en que es exigida la buena fe en la fe pública registral y otros problemas. Sentencia 26 febrero 1949* (Anuario de Derecho Civil, 3, 1231-1244). Boletín Oficial del Estado.

2.1 Momento de celebración del contrato

En primer lugar, la **sentencia de 26 febrero de 1949 *op. cit.***, pese a su antigüedad, cobra relevancia al ser de las primeras que abordan esta concepción de manera detallada. La resolución hace hincapié en que el TS se remite a la fecha de celebración del contrato para determinar si se adquirió con conocimiento registral o extrarregistral de la causa de nulidad del título del transferente.

Por otro lado, la nota de Manuel González Enríquez *op. cit.* sobre esta resolución cita dos sentencias que, en línea con la presente, abogan por la concurrencia de la buena fe en el momento de celebración del contrato, y son la **sentencia de 24 de abril de 1962, 22 de noviembre de 1963 y 12 de noviembre de 1970.**

Otra sentencia destacada es la **STS de 12 de enero de 2015 (recurso 967/2012) *op. cit.***, la cual, en el proceso de relato de las distintas concepciones de la buena fe hipotecaria, establece que esta puede determinarse mediante el conocimiento del tercer adquirente “en el momento de perfección del negocio adquisitivo, de forma que pierde la protección otorgada” (F.D. segundo). Por ende, si bien la sentencia no se detiene en el análisis del instante en que debe estar presente la buena fe, hace una referencia clara al momento de la perfección del negocio como determinante para su concurrencia. Aluden a esta sentencia otras del mismo tribunal, como la **144/2015 de 19 de mayo de 2015 *op. cit.*** (FD tercero).

2.2 Momento de adquisición del derecho

En primer lugar, la **STS de 19 de julio de 1989 (recurso 811/1984) *op. cit.***, destaca que se observa buena fe del tercero adquirente cuando “en el momento de adquirir, desconozca o ignore la existencia de una inexactitud en el Registro por discrepar su contenido con la realidad material”.

En la misma línea, la **STS de 30 de noviembre de 1991 (Roj: STS 10341/1991) *op. cit.***, explica que “la mala fe de la actora fue inicial y no sobrevenida y posterior a la inscripción (...) ya que adquirió personal y directamente su piso sin haber puesto reparo a la falta de una pieza tan importante como es el salón-comedor” (F.D. segundo). Esto induce a pensar que la buena fe debe exigirse en la conclusión del negocio jurídico de adquisición por el tercer adquirente.

Por su parte, la **STS 906/2003 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 29 de septiembre de 2003 (recurso 4070/1997)** examina, entre otros extremos, la buena fe hipotecaria de un banco. Concluye que, en el caso concreto, no es preciso que la buena fe llegue hasta el momento de aceptación de la hipoteca, ni tampoco hasta el acceso al Registro, puesto que se trata de una hipoteca de constitución unilateral y la aceptación no forma parte del negocio constitutivo de hipoteca (*cf.* Arjona, 2005). Así, la buena o mala fe del banco ha de calificarse en el momento en que el banco adquiere la hipoteca. Y en este caso, tal adquisición se produce desde que se otorga el negocio unilateral de hipoteca, o desde su acceso al Registro, si se optara por la tesis de inscripción registral constitutiva.

Por otro lado, la **STS 1029/2005 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 25 de mayo de 2006 (recurso 1973/1999)** hace alusión a la sentencia de 30 de diciembre de 2005, en la que la mala fe de quien quería hacer valer la condición de tercer adquirente –una sociedad constructora– se manifestó en el “momento de la adjudicación judicial de la finca” (F.D. séptimo).

Por último, la **STS de 12 de enero de 2015 (recurso 967/2012) op. cit.**, pese a haber sido citada en el apartado de momento de celebración del contrato, presenta una contradicción con el presente apartado: si bien casa y anula el pronunciamiento de Primera Instancia, recuerda que es el Juzgado de Primera instancia el encargado de valorar la buena o mala fe (F.D. segundo), valoración que no fue desvirtuada por la Audiencia ni por el TS. En consecuencia, siguiendo el razonamiento de la sentencia de Primera Instancia, la buena fe del adquirente “debe concurrir en el momento en que se verifica la adquisición” (F.D. primero).

2.3 Momento de presentación del contrato en el Registro de la Propiedad

Por un lado, la **STS 759/2009 de 13 de noviembre de 2009 op. cit.** sostiene que, aunque la sentencia de instancia, confirmada por la sentencia objeto del presente recurso, apele por la concurrencia de la buena fe en “el mismo día del otorgamiento de la escritura”, matiza que “evidentemente conocía la existencia de la venta anterior cuando se procedió a la inscripción registral” (F.D. tercero). Esto sugiere que no sólo la buena fe debería manifestarse en el momento de otorgamiento del título, sino también en el momento de inscripción en el Registro; de tal modo que la buena fe deba mantenerse a lo largo de este lapso temporal.

Por otro lado, la **STS 178/2015 de 10 de abril de 2015 *op. cit.*** destaca que la interpretación rigurosa de los requisitos del art. 34 LH no se ve alterada “por la peculiaridad que acompaña al negocio de constitución de la hipoteca, que no se adquiere ni constituye hasta el momento de su inscripción registral” (F.D. segundo). Primero, ya que “la razón imperativa del precepto no distingue o diferencia el alcance general que dispensa según la naturaleza de los derechos reales objeto de adquisición”. Segundo, porque la misma razón lógico-jurídica del art. 34 LH “impide que sea de mejor condición o trato la adquisición de un derecho real de garantía, STS de 23 septiembre 2004, (núm. 906/2004)”. (...). En el caso presente, en el momento de otorgar la escritura de constitución de hipoteca a favor de la entidad acreedora, “la titularidad dominical del deudor no estaba inscrita en el Registro, ni tan siquiera se había presentado a inscripción, por lo que difícilmente podía operarse el principio de fe pública registral”.

Esta interpretación del Supremo implica que, con independencia del tipo de derecho real que se esté adquiriendo, la protección otorgada por la fe pública registral se aplica de manera uniforme. Es decir, la ley no hace excepciones para ciertos tipos de derechos reales, sino que busca asegurar que la adquisición de cualquier derecho se trate de la misma manera –justa y equitativa– para las partes involucradas. De esta forma, la única tesis que contribuye a la total uniformidad es la del momento de presentación del contrato en el Registro de la Propiedad. No obstante, esta afirmación se pondrá en duda debido a la existencia de sentencias posteriores a la presente, que abogan por la tesis de concurrencia de la buena fe en el momento de adquisición del derecho (*vid.* apartado de análisis).

La sentencia también refiere que, en el presente caso, el principio de buena fe registral “no se dio en el momento del otorgamiento de la escritura pública de la hipoteca, ni pudo darse al tiempo de su constitución registral, momento en el que también resulta exigible”.

Finalmente, la **STS 144/2015 de 19 de mayo de 2015 *op. cit.*** confirma el fallo de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, cuyo F.D. primero expresa que la buena fe de la mercantil debe circunscribirse “a las propias inscripciones realizadas”.

3. Análisis crítico de las diversas concepciones

3.1. Momento de celebración del contrato: análisis crítico

Esta tesis propugna que la concurrencia de la buena fe del tercero hipotecario es necesaria solamente en el momento de celebración del contrato, cuando se decide y concierta la adquisición (por todas, STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*⁷⁰. y STS 144/2015 de 19 de mayo de 2015 *op. cit.*). Ello implica que, en alguno de los eventos subsiguientes a la celebración del contrato, el tercero conozca la inexactitud registral (Gordillo, 2006, p. 634) – lo cual también ocurre en la tesis del momento de adquisición del derecho –.

De este modo, lo que suceda después del momento de celebración del contrato carece de importancia. Este dato cobra entidad pues, recordemos, la jurisprudencia está en línea con la concepción subjetiva de la buena fe, lo que supone que el conocimiento de la inexactitud registral por parte del tercero le convierte en tercero de mala fe (entre otras, STS 90/2005 de 18 de febrero de 2005 *op. cit.*⁷¹ y STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.*⁷²). Por consiguiente, esta concepción no es beneficiosa en el sentido de que podría permitir que el tercero actúe de mala fe después del momento de celebración del contrato, sin consecuencias legales. Así, si bien esta tesis simplifica el proceso para el tercero adquirente al exigir la concurrencia de la buena fe sólo en el momento de celebración del contrato, podría abrir la puerta a posibles abusos por su parte.

Además, esta concepción se limita a situaciones en las que el contrato se suscribe de forma privada, reduciendo su aplicabilidad; y, en los supuestos de contratos formalizados ante notario, la tesis del momento de adquisición del derecho parece ser más adecuada porque podríamos interpretar que el momento de celebración del contrato se subsume en el de adquisición del derecho.

En definitiva, la concepción que aboga por la observancia de la buena fe en el momento de celebración del contrato plantea una visión temporalmente restringida en el proceso adquisitivo, que desatiende los eventos posteriores a dicho momento, donde el tercero podría conocer la inexactitud registral, lo que podría propiciar posibles abusos sin consecuencias legales. Por ende, resulta más pertinente exigir la buena fe en el momento de la adquisición del derecho, especialmente en contratos formalizados ante notario, donde el

⁷⁰ La buena fe hipotecaria puede determinarse mediante el conocimiento del tercer adquirente “en el momento de perfección del negocio adquisitivo, de forma que pierde la protección otorgada” (F.D. segundo).

⁷¹ La buena fe es el desconocimiento de la inexactitud registral y el despliegue de una diligencia mínima mediante la cual no haya podido conocer la situación real (*cf.* F.D. sexto).

⁷² La buena fe puede determinarse también directamente, mediante el conocimiento (*scientia*) del tercer adquirente del motivo que impide la legitimidad de la transmisión (*cf.* F.D. segundo).

instante de celebración del contrato puede entenderse como subsumido en el de adquisición del derecho, confiriendo una protección más efectiva al tercero adquirente en pos de evitar posibles abusos.

5.2. Momento de adquisición del derecho: análisis crítico

Reparando que en el sistema registral español la regla general constituye que la inscripción no es constitutiva, nuestra jurisprudencia y doctrina han defendido que el momento adquisitivo previo a la inscripción es el adecuado para apreciar la situación de buena fe del tercero (por todas, STS de 19 de julio de 1989 *op. cit.* y STS 1029/2005 de 25 de mayo de 2006 *op. cit.*). Esto es, dado que el derecho por lo general se constituye en un momento anterior a la inscripción –el de adquisición–, esta tesis propugna que es en este preciso momento en el que debe exigirse la buena fe. Además, del tono literal del art. 34 LH parece ser que se desprende que la buena fe debe concurrir en el momento de adquisición (“el tercero que de buena fe adquiriera...”).

Si en el sistema registral español la inscripción no es un requisito esencial de adquisición, parece lógico pensar que la buena fe debe concurrir en el momento de adquisición del derecho y no en el momento de inscripción. No obstante, a efectos del efectivo despliegue de la fe pública registral, al tercero aún le falta inscribir su derecho, y entre el momento de adquisición e inscripción es posible que el tercero originalmente de buena fe, sobrevenidamente se convierta en tercero de mala fe, tal como ha admitido la jurisprudencia (*cf.* STS de 30 de Noviembre de 1991, Roj. STS 10341/1991 *op. cit.*). Dado que este planteamiento entronca con el momento de inscripción, será desarrollado en su apartado correspondiente en relación con el presente apartado.

En otras palabras, sirven como argumentos a favor de esta concepción: que del art. 34 LH se deduce que es el momento de adquisición del derecho en el que se debe estar de buena fe (“el tercero que de buena fe adquiriera...”) y el hecho de que en el sistema registral español la inscripción es declarativa.

Sin embargo, el mismo precepto exige que la protección al tercero adquirente se despliegue sólo si este ha inscrito su derecho, lo cual hace decaer el primer argumento a favor, si bien no el segundo. Y ello, porque, que en el sistema registral español la inscripción sea declarativa deviene el argumento estrella a la hora de defender la presente concepción,

pues ¿cómo cabe exigir buena fe en el momento de inscripción si ésta no es necesaria para adquirir el bien inmueble? Es con base en esta línea argumental, a mi modo de ver, que cobra entidad la presente concepción (*vid.* desarrollo de esta línea argumental en el siguiente apartado).

Por su parte, a superar la vaguedad del precepto no contribuye la jurisprudencia, que está siendo vacilante en la toma de una posición definitiva. Me explico, la STS de 12 de enero de 2015 *op. cit.* parecía decantarse por la tesis del momento de celebración del contrato al afirmar que la buena fe puede determinarse mediante el conocimiento del tercer adquirente “en el momento de perfección del negocio adquisitivo, de forma que pierde la protección otorgada” (F.D. segundo). Sin embargo, la misma sentencia, pese a anular la del Juzgado de Primera Instancia, recuerda que es este mismo el que valora la buena fe. A este respecto, la sentencia de Primera Instancia parecía abogar por la tesis de adquisición del derecho, al señalar que la buena fe del adquirente “debe concurrir en el momento en que se verifica la adquisición” (F.D. primero). *Ergo*, existen referencias contradictorias y, sin lugar a dudas, falta de consenso sobre el aspecto temporal de exigencia de la buena fe del tercero hipotecario.

En suma, esta concepción sostiene que la buena fe del tercero hipotecario debe estar presente sólo en el momento de la adquisición del derecho, respaldada por el hecho de que el derecho se constituye en este instante (pues la inscripción por lo general es declarativa). Es decir, pese a que para el despliegue del efecto protector del art. 34 LH se exige la inscripción del derecho, en tanto en cuanto en el sistema registral español la inscripción no es un requisito esencial para la adquisición de bienes inmuebles, resulta más lógico exigir la buena fe en el momento de la adquisición, cuando el derecho se constituye. Esta postura se ve reforzada por la interpretación literal del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (“tercero que de buena fe adquiera”). La doctrina, si bien muestra indecisión sobre este aspecto temporal, muestra predisposición por esta postura (Gordillo, 2006, p. 632⁷³).

5.3. Momento de presentación del contrato en el Registro de la Propiedad: análisis crítico

Esta concepción, a diferencia de las demás, que sugieren que la buena fe debe estar presente en un momento determinado, plantea que esta debe concurrir en el tercero a lo largo de todo el proceso adquisitivo hasta la inscripción. Esto es, la buena fe del tercero debe estar

⁷³ “Esta es la tesis prácticamente común entre nuestros autores: La siguen De Casso (...); Cossío (...); Vallet (...); Peña (...); Díez-Picazo (...); Cano Martínez de Velasco (...).”

presente desde la previa adquisición hasta la inscripción, pues así se desprende de la interpretación literal del art. 34 LH (Gordillo, 2006, p. 1087), que dicta que el tercero “será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho”. También se abstrae de algunas sentencias del Supremo, tales como la STS 759/2009 de 13 de noviembre de 2009 *op. cit.* (el adquirente “conocía la existencia de la venta anterior cuando se procedió a la inscripción registral”, F.D. tercero) o la STS 144/2015 de 19 de mayo de 2015 *op. cit.* (la buena fe de la mercantil debe circunscribirse “a las propias inscripciones realizadas”, F.D. primero).

Es decir, de la literalidad del precepto hipotecario se abstrae que el tercero adquiere mediando las condiciones legalmente establecidas, y una de ellas constituye adquirir “una vez haya inscrito su derecho”. No obstante, del mismo precepto asimismo podría interpretarse que la buena fe debe concurrir en el momento de adquisición (“el tercero que de buena fe adquiriera...”). Empero, ¿cabe exigir la concurrencia de la buena fe en un momento anterior –el de adquisición– a la inscripción registral, requisito sin el cual no opera el art. 34 LH? Si en el sistema registral español la inscripción fuera un requisito necesario para la adquisición del derecho, podría tener sentido exigir la buena fe en el momento de presentación del documento en el Registro. No obstante, dado que esto no es así, como he expuesto *supra*, la evaluación de la buena fe del tercero adquirente en el momento de adquisición del derecho puede ser más apropiada, ya que es en este momento en el que se constituye el derecho y no en el de inscripción, pese a que esta sea un requisito esencial de aplicación del precepto.

Sin embargo ¿la buena fe debe concurrir sólo en el momento de adquisición del derecho en el caso de que, en quien mediaba buena fe, sobrevenidamente –con posterioridad a este momento–, media mala fe? (*cf.*: STS de 30 de Noviembre de 1991, Roj. STS 10341/1991 *op. cit.*). ¿Esta mala fe sobrevenida en el *iter* entre la adquisición y la inscripción debe invalidar el despliegue del efecto protector del art. 34 LH o es suficiente exigir la buena fe en el momento de adquisición sin importar lo que después suceda?

Es decir, en el supuesto planteado el adquirente sostiene la aplicabilidad del art. 34 LH esperando que, en virtud de la segunda concepción –momento de adquisición–, su mala fe sobrevenida quede anulada por una interpretación no homogénea con la disposición legal de adquirir una vez inscrito el derecho; si bien esta disposición entronca con el hecho de que la inscripción es declarativa, y el derecho se ha constituido en la adquisición.

Esto es, recordemos, al adquirir un inmueble, el comprador se convierte en propietario sin necesidad de inscripción registral para ello. Sin embargo, para el despliegue de la fe pública registral se exige la inscripción. No obstante, al ser la inscripción declarativa, los efectos del art. 34 LH, es decir, la consumación de la adquisición *a non domino*, se retrotraen al momento de adquisición, en tanto es en este instante en el cual nace el derecho a favor del adquirente. Así, insisto, es en el momento de adquisición y no en el de inscripción cuando debería exigirse la buena fe del tercero adquirente (por todas, STS 1029/2005 de 25 de mayo de 2006 *op. cit.*⁷⁴ y STS de 12 de enero de 2015, recurso 967/2012, *op. cit.*⁷⁵).

En otras palabras, puede resultar extraño que en un sistema registral como el español, en el cual por regla general la inscripción no tiene efectos constitutivos –es decir, no es un requisito para la validez de la adquisición de los derechos– se precise la buena fe en el momento de inscripción para el despliegue de la protección conferida por la fe pública registral. Por ende, esta tesis contradice el juego normal de las adquisiciones de buena fe, ya que para estas es suficiente que medie “el acto adquisitivo con validez intrínseca y apoyado en la apariencia jurídica” (González, s.f., p. 1240).

En este punto, nótese que, si en el momento de adquirir una finca el tercero ha sido diligente y no ha podido conocer ningún dato revelador de la discordancia Registro-realidad extrarregistral, más ha confiado en la apariencia, debería de ser suficiente esta apariencia. Si posteriormente a la adquisición el tercero conoce la discordancia registral, y puso toda la diligencia descrita en realizar tal averiguación antes y durante la adquisición; más, se aplica el enfoque del momento de inscripción, sería injusto que no recibiera la protección del art. 34 LH puesto que, cuando compró, cuando efectuó el pago para adquirir una propiedad que no era de quién se la vendía, mediaba toda la buena fe posible. La apariencia que esta situación implica no puede quedar desprovista de protección bajo ningún concepto.

Por tanto, si bien el efecto protector de la fe pública registral no opera hasta la inscripción del derecho, se retrotrae al momento de adquisición, ya que es en este preciso instante cuando, en el sistema registral español, por lo general nace el derecho, y no en el de inscripción. *Ergo*, debería ser en el momento de constitución del derecho cuando debería de

⁷⁴ La buena fe de la sociedad se manifestó en el “momento de la adjudicación judicial de la finca”.

⁷⁵ La buena fe del adquirente “debe concurrir en el momento en que se verifica la adquisición” (F.D. primero).

exigirse la buena fe del tercero adquirente. No obstante, en el caso de la hipoteca, la buena fe deberá concurrir en el momento de su inscripción, que es cuando ésta se constituye (como excepción a la regla general). Sobre la hipoteca, dos apreciaciones:

1. En primer término, me remito a lo explicado en el subapartado primero, punto tercero, del presente capítulo (“1.3. *Momento de adquisición del derecho*”).
2. En segundo término, nótese que para llegar a la conclusión consistente en que la buena fe del tercero debe estar presente en el momento de adquisición excepto en los casos de hipoteca, no tengo en cuenta la STS 2111/2013 de 10 de abril de 2015 *op. cit.*; pues aboga por la concurrencia de la buena fe en el momento de inscripción del derecho, y esta no es la tesis más adecuada por todo lo expuesto anteriormente.

Y es que, si bien esta sentencia hace referencia a que “la razón imperativa del precepto no distingue o diferencia el alcance general que dispensa según la naturaleza de los derechos reales objeto de adquisición”, existen sentencias posteriores a esta que abogan por exigir la buena fe en el momento de adquisición del derecho, no contribuyendo esta interpretación a la uniformidad interpretativa pretendida por la presente sentencia (*vid.* apartado de evolución jurisprudencial). Es decir, en el caso de la hipoteca, a diferencia de los demás supuestos, lógicamente se exigirá la concurrencia de la buena fe en el momento de la inscripción, distinguiendo según la naturaleza del derecho real objeto de adquisición (por todas, STS de 12 de enero de 2015 (recurso 967/2012) *op. cit.*: la buena fe del adquirente “debe concurrir en el momento en que se verifica la adquisición”, F.D. primero).

En otras palabras, parece inevitable realizar la distinción entre el caso de la hipoteca –buena fe exigible en el momento de presentación del documento en el Registro– y los demás supuestos –por lo general, buena fe exigible en el momento de adquisición del derecho–.

Pues bien, con base en todo lo anterior, no cabe duda de la inminente necesidad de enmendar el art. 34 de la LH, o de establecer doctrina jurisprudencial que aborde la solución propuesta al debate latente sobre el aspecto temporal de la buena fe: exigir la buena fe en el momento de adquisición del derecho. Si bien la solución definitiva es la enmienda del artículo, en la medida en que, incluso con una jurisprudencia uniforme, la interpretación de la

ley podría variar entre diferentes tribunales, llevando a inconsistencias en su aplicación, aunque menores.

En pocas palabras, esta concepción, pese a que parece ser la más apropiada de las tres dado que el art. 34 LH establece que el tercero “será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho”, plantea una cuestión crucial: que el sistema registral español tiene, por regla general, efectos declarativos, lo que significa que el derecho nace en el momento de su adquisición y no de su inscripción. Por tanto, aunque se exige la inscripción para subsanar los defectos del título del transmitente y consumar la adquisición *a non domino*, esta subsanación se retrotrae al momento de adquisición, cuando el derecho se constituye. Por consiguiente, resulta más lógico exigir la concurrencia de la buena fe en el momento de adquisición, cuando se constituye el derecho, que en el de inscripción, excepto en el caso de la hipoteca, que como excepción a la regla general, se constituye con su inscripción.

Capítulo V. Conclusiones

La buena fe del tercero hipotecario es un requisito fundamental para el despliegue efectivo de los efectos que le confiere la fe pública registral (art. 34 LH). Sin embargo, el concepto de buena fe ha sido objeto de debate, especialmente en cuanto a si debe examinarse de forma objetiva o subjetiva, y en cuanto al momento temporal en el que debe concurrir.

La buena fe objetiva, basada en la confianza “ciega” en la exactitud del Registro, simplifica el proceso de adquisición del tercero hipotecario al exigir sólo la consulta del Registro. No obstante, esta concepción puede resultar injusta al proteger al tercero conocedor de la discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral⁷⁶, sin importar el posible perjuicio hacia el primer comprador, que no ha hecho uso del Registro. Además, este conocimiento implica una clara mala fe. Por otro lado, la buena fe subjetiva requiere un nivel de diligencia mínima o “normal” por parte del tercero. En esta se incluye el desconocimiento de la inexactitud registral y el despliegue de una diligencia razonable y socialmente aceptada para intentar superar el error, de forma que sea excusable. Esta concepción permite adaptar la

⁷⁶ Pues, la ignorancia o el conocimiento erróneo de la realidad jurídica extrarregistral no invalidan la protección conferida por la fe pública registral –el tercero, pese a ser conocedor de dicha realidad, seguiría estando protegido por el art. 34 LH–.

diligencia al caso concreto y a las circunstancias individuales del tercero, lo que puede ser más justo pero también más ambiguo y difícil de aplicar.

La tendencia jurisprudencial actual parece favorecer la concepción de la buena fe subjetiva, que considera de mala fe a aquellos terceros que, conocedores de la realidad extrarregistral –o con posibilidades reales de haberla conocido–, perjudican a quienes confiaron en el Registro (primer comprador). Esto sugiere que una versión matizada de la buena fe subjetiva –o si se prefiere, una versión matizada de la buena fe objetiva– que exija una investigación adicional a la consulta del Registro sólo en casos de notoriedad del error registral, podría ser la más razonable para garantizar la seguridad jurídica y la equidad en las transacciones de bienes raíces.

No obstante, la implementación, en España, de un sistema registral obligatorio (con efectos constitutivos), similar al de países como Alemania, podría cambiar la dinámica del debate al eliminar la posibilidad de discordancias entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. Y es que, de la inscripción dependería el nacimiento, modificación y extinción de los derechos reales. Esta solución, en tanto se implemente de forma correcta y se establezcan sanciones por su incumplimiento, no tiene por qué generar problemas más allá de una posible resistencia al cambio por parte de los adquirentes.

En cuanto al momento de exigencia de la buena fe, la concepción que defiende el momento de celebración del contrato podría permitir posibles abusos por parte del tercero, ya que con posterioridad a este momento, podría devenir de mala fe, sin consecuencias legales. Por otro lado, la concepción que aboga por el momento de adquisición del derecho se respalda: en el hecho de que el derecho se constituye en este instante (sistema registral declarativo como regla general); y en que del art. 34 LH se abstrae que es el instante de adquisición del derecho en el que se debe estar de buena fe (“el tercero que de buena fe adquiera...”). No obstante, esto plantea una contradicción con la exigencia del art. 34 LH referente a que el tercero “será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho”, lo que induce a pensar que es la tesis de presentación del documento en el Registro de la Propiedad la más adecuada.

Pues bien, esta tesis, si bien parece ser la más apropiada en la medida en que el art. 34 LH establece que el tercero “será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su

derecho”, plantea una cuestión crucial. Aunque el art. 34 LH requiera la inscripción para subsanar los defectos del título del transmitente y consumir la adquisición *a non domino*, esta subsanación se retrotrae al momento de adquisición, cuando el derecho se constituye. Y ello, porque en el sistema registral español la inscripción no es obligatoria para adquirir por regla general; es decir, se adquiere el derecho en el momento de adquisición y no de inscripción. Por ende, resulta más razonable exigir la presencia de la buena fe en el momento de adquisición, cuando se constituye el derecho, que en el de inscripción, excepto en el caso de la hipoteca, que como excepción a la regla general, se constituye con su inscripción.

La falta de consenso jurisprudencial y doctrinal respecto a la buena fe del art. 34 LH, y respecto al momento de su exigencia, revela la necesidad de una enmienda legislativa que clarifique y unifique su interpretación.

Capítulo VI. Bibliografía

1. Legislación

Código Civil alemán de 24 de agosto de 1896.

Código Civil español de 24 de julio de 1889.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

Código Civil suizo de 10 de diciembre de 1907.

Ley de Arrendamientos Urbanos. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

Ley Hipotecaria. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>

2. Jurisprudencia

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 4 de marzo de 1988 (Roj: STS 1516/1988).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 23 de enero de 1989 (Roj: STS 276/1989).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 19 de julio de 1989 (recurso 811/1984).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 30 de noviembre de 1991 (Roj: STS 10341/1991).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 22 de abril de 1994 (recurso 1086/1991).

Sentencia del Tribunal Supremo 938/1998 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 19 de octubre de 1998 (recurso 1525/1994).

Sentencia del Tribunal Supremo 642/2000 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 21 de junio de 2000 (recurso 2481/95).

Sentencia del Tribunal Supremo 1205/2000 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 22 de diciembre de 2000, (recurso 3619/1995).

Sentencia del Tribunal Supremo 625/2001 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de fecha 22 de junio de 2001 (recurso 1465/1996).

Sentencia del Tribunal Supremo 906/2003 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 29 de septiembre de 2003 (recurso 4070/1997).

Sentencia del Tribunal Supremo 90/2005 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 18 de febrero de 2005 (recurso 5401/2000).

Sentencia del Tribunal Supremo 3152/2006 (Sala de lo Contencioso, Sección 5ª) de 12 de mayo de 2006 (recurso 10190/2003).

Sentencia del Tribunal Supremo 1029/2005 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 25 de mayo de 2006 (recurso 1973/1999).

Sentencia del Tribunal Supremo 6513/2006 (Sala 3ª, Sala de lo Contencioso) de 26 de septiembre de 2006 (recurso 8712/2003).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 5 de Marzo de 2007 (recurso 5299/1999).

Sentencia del Tribunal Supremo 928/2007 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 7 de septiembre de 2007 (recurso 3150/2000).

Sentencia del Tribunal Supremo 1074/2007 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 10 de octubre de 2007 (recurso 4386/2000).

Sentencia del Tribunal Supremo 30/2008 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 21 de enero de 2008 (recurso 5264/2000).

Sentencia del Tribunal Supremo 759/2009 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 13 de noviembre de 2009 (recurso 1859/2005).

Sentencia del Tribunal Supremo 226/2010 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 23 de abril de 2010 (recurso 2283/2005).

Sentencia del Tribunal Supremo 424/2011(Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 21 de junio de 2011 (recurso 1647/2007).

Sentencia del Tribunal Supremo 353/2013 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 13 de mayo de 2013 (recurso 280/2011).

Sentencia del Tribunal Supremo 377/2013 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 31 de mayo de 2013 (recurso 268/2011).

Sentencia del Tribunal Supremo 689/2013 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 12 de noviembre de 2013 (recurso 1429/2011).

Sentencia del Tribunal Supremo 824/2013 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 18 de diciembre de 2013 (recurso 8/2011).

Sentencia del Tribunal Supremo 2831/2014 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 1 de julio de 2014 (recurso 1486/2012).

Sentencia del Tribunal Supremo 541/2014 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 11 de octubre de 2014 (recurso 2346/2012).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 991) de 12 de enero de 2015 (recurso 967/2012).

Sentencia del Tribunal Supremo 178/2015 (Sección 1ª, Sala de lo Civil), de 10 de abril de 2015 (recurso 2111/2013).

Sentencia del Tribunal Supremo 144/2015 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 19 de mayo de 2015 (recurso 530/2013).

Sentencia del Tribunal Supremo 139/2017 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 01 de marzo de 2017 (recurso 2146/2014).

Sentencia del Tribunal Supremo 672/2018 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 29 de noviembre de 2018 (recurso 1719/2016)

Sentencia del Tribunal Supremo 208/2020 (Sala de lo Civil , Sección 1ª), de 29 de mayo de 2020 (recurso 3393/2017)

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 16 de noviembre de 2022 (recurso 4710/2020).

Sentencia del Tribunal Supremo 419/2023 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 28 de marzo de 2023 (recurso 1992/2019)

Sentencia del Tribunal Supremo 607/2023 (Sala de lo Penal, Sección 1ª), de 13 de julio de 2023 (Recurso 5147/2021).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz 56/2023 de 27 de julio de 2023, recurso 23/2022.

3. Obras doctrinales

Arjona Guajardo-Fajardo, J.L (2005). *El principio de fe pública registral y su aplicación a la hipoteca de constitución unilateral. Los artículos 34 y 32 de la Ley Hipotecaria, sus requisitos y su posible aplicación a este caso (Comentario a la STS de 29 de septiembre de 2003)* (Anuario de Derecho Civil, 1376-1390). Boletín Oficial del Estado.

https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2005-30137501390

Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*. Bercal.

Betegón, C. *Fijación de doctrina sobre el artículo 34 de la Ley hipotecaria y 1473 del Código Civil* (comentario). Dialnet, Universidad de la Rioja.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2922673>

- Calvay Odar, M. W. (2012). Publicidad Registral y los efectos del Principio de fe Pública Registral ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado?. *Revista de investigación jurídica* (1-32). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4128757>
- Cuena Casas, M. (2007). *Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007. Doble venta y venta de cosa ajena. Alcance del art. 1.473 del Código Civil* (comentario). Universidad Complutense, Madrid. https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2005-9
- Cuena Casas, M. (2007). *Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007. Alcance del art. 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la venta de cosa ajena llevada a cabo por titular registral* (comentario). Universidad Complutense, Madrid. https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2005-9
- Díez-Picazo y Ponce de León, L. (1965). *La doctrina de los propios actos*. Bosch.
- Díez Picazo y Ponce de León, L (1995). *Fundamentos de Derecho civil Patrimonial* (III) (4ª ed.). Civitas.
- Domínguez Calatayud, V (2013). *Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2013 (1829/2013). Doble inmatriculación por error y tercero hipotecario* (comentario). Boletín Oficial del Estado. https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-37
- González-Enríquez, M (s.f.). *Momento en que es exigida la buena fe en la fe pública registral y otros problemas. Sentencia 29 febrero 1949* (Anuario de Derecho Civil, 3, 1231-1244). Boletín Oficial del Estado. https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1949-30122901244
- González, J.M.M. (1986). *La buena fe y su concreción en el ámbito del derecho Civil*. Conferencia pronunciada en la academia Matritense del Notariado. Biblioteca del Colegio Notarial de Madrid. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=47157>

Gordillo Cañas, A (2006). *El principio de fe pública registral (I)*. (Anuario de Derecho Civil, 510-655). Boletín Oficial del Estado.

<https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/ADC/article/view/3480/3480>

Gordillo Cañas, A (2008). *El principio de fe pública registral (II)*. (Anuario de Derecho Civil, 1058-1216). Boletín Oficial del Estado.

https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2008-30105701216

Gordillo Cañas, A. (2020). *El registro de la propiedad: principios y sistema*. Reus.

Martínez Escribano, C. (2011). Protección del tercero hipotecario frente a la demolición del edificio ilegal. *Revista de derecho administrativo*, 7-15. <https://acesse.dev/jKdBf>

Mengoni, L. (1975). *Gli acquisti «a non domino*. Giuffrè.

Roca-Sastre, R.M. (1948) *Derecho Hipotecario* (Anuario de Derecho Civil, 1480- 1493). Boletín Oficial del Estado.

https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1948-40148001493

Roca-Sastre, R. M. (1968). *Derecho Hipotecario*. Bosch.

Roca-Sastre Muncunill, L. (1970). *Las adquisiciones “a non domino”*. Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el día 1 de junio de 1970. Biblioteca del Colegio Notarial de Madrid.

http://www.cnotarial-madrid.org/nv1024/paginas/TOMOS_ACADEMIA/019-10-18144-ROCA_SASTRE_MUNCUNILL.pdf

4. Recursos de internet

Pérez García, J. (s.f.). *Principio de exactitud registral y principio de fe pública registral [sentencia de la audiencia provincial de madrid (sección 11.ª) de 28 de diciembre de 2004]*. Registradores de Madrid.

<https://www.registradoresdemadrid.org/revista/5/Resumen-sentencias/PRINCIPIO-D-E-EXACTITUD-REGISTRAL-Y-PRINCIPIO-DE-FE-PUBLICA-REGISTRAL-SEN>

TENCIA-DE-LA-AUDIENCIA-PROVINCIAL-DE-MADRID-SECCION-11-DE-28-
DE-DICIEMBRE-DE-2004

- Limmer, P. (2010), *Colegio Notarial de Madrid*. El procedimiento registral en Alemania.
<https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-31/1175-el-procedimiento-registral-en-alemania-0-5862836694217135>
- Faus. M. (s.f.) *Vlex*. Principio de publicidad registral. Certificaciones y notas simples.
<https://vlex.es/vid/publicidad-434792666>