

# JURISPRUDENCIA CIVIL

*A cargo de:* JAIRO JOSÉ GUZMÁN GARCÍA  
Profesor Adjunto de Derecho Civil  
Universidad Centroamericana

## FE PÚBLICA REGISTRAL Y TERCERO REGISTRAL

### SENTENCIA

*Corte Suprema de Justicia.*- Managua, catorce de Julio de mil novecientos treinta y nueve.- Las doce meridianas<sup>1</sup>.

Vistos por recurso de casación en el fondo,

### RESULTA

#### I

Que con escrito de 17 de Agosto del año próximo pasado se presentó ante el Juez de Distrito de Rivas el doctor Hernán Góngora, en concepto de mandatario de don Ramón Marín, mayor de edad, casado, agricultor y del domicilio de Alta Gracia, y sustancialmente expuso lo siguiente: que su mandante es cesionario de los derechos hereditarios que el señor Napoleón González, mayor de edad, viudo, agricultor y vecino de Alta Gracia tenía en la sucesión de doña Dominga Hernández, quien fue mayor de edad, casada, de oficios domésticos y del mismo domicilio, según lo comprobaba con la declaratoria de heredero debidamente inscrita que acompañaba; que a la referida sucesión corresponden varios bienes (los que deslinda en el libelo); que los otros coherederos señora Juana Escolástica Loría de Potoy, de oficios domésticos y don José Emilio Potoy, agricultor, los dos mayores de edad, casados y del domicilio de Alta Gracia, en escritura pública que autorizó el notario doctor Adán Rocha Saballos a las dos y veinte minutos de la tarde del veinte de Agosto de mil novecientos treinta y siete llevaron a efecto la partición de los bienes de dicha sucesión, excluyendo a don Ramón Marín; que el señor Potoy compareció como cesionario de Juana Escolástica Loría de Potoy, y ésta como cesionaria de Susana, Rosenda y Teodora González; que en la referida escritura de partición

<sup>1</sup> Transcripción del texto por Walkiria de los Ángeles Martínez Silva, estudiante de Derecho UCA.

se adjudicó a don José Napoleón González el lote de terreno situado en la villa de Alta Gracia, dentro de los linderos siguientes: Oriente, finca de Francisco Irigoyen y Doroteo Vallecillo; y Sur, camino real que de Moyogalpa conduce a Alta Gracia; que al señor Potoy se le adjudicó otro lote marcado en la escritura con la letra b)-; y a Juana Escolástica Loría de Potoy el lote marcado en la escritura con la letra c).- Que en escritura posterior que autorizó el mismo notario doctor Adán Rocha Saballos, el señor Napoleón González aprobó la partición hecha en la escritura mencionada atrás y aceptó por su parte como heredero el lote que queda deslindado. Que como la partición sin la concurrencia del cesionario señor Marín y con exclusión de él, ya que el señor Napoleón González no tenía derecho para aceptarla, comparece a nombre de su mandante a demandar a los expresados señores Juana Escolástica Loría de Potoy, José Emilio Potoy y José Napoleón González para que se declare que es nula la partición practicada ante el notario doctor Adán Rocha Saballos y a la que se ha referido en virtud de haberla verificado sin la comparecencia del señor Marín; a quien se excluyó de la herencia. Que la partición es nula además por ser contraria a la esencia de la partición, porque se le adjudicó al cedente señor González una parte que no es la que proporcionalmente debía corresponderle dado el valor y calidad de los bienes que componen la herencia; que pide se mande cancelar del Registro la inscripción de la escritura de partición, declarándola sin ningún valor en la sentencia. Que como el señor Francisco Guillén, mayor de edad, agricultor, viudo y del domicilio de Alta Gracia compró las adjudicaciones a los señores Juana Escolástica Loría de Potoy y a José Emilio Potoy, en escritura pública inscrita bajo el número 6344, asiento 2º. fos. 158 y 159 del Tomo 69; bajo el número 6272, asiento 3º. fo. 238; y bajo el No. 6274, asiento 2º., fo. 144, los dos últimos en el Tomo 68 del Libro de Propiedades del departamento de Rivas, demanda también al señor Guillén para que se declare nulo el contrato de compraventa celebrado con los mencionados señores Juana E. L. de Potoy y J.E. Potoy, por ser venta de cosa ajena, puesto que en esos inmuebles tiene derechos adquiridos el señor Marín. Concluyó pidiendo que se condenara en costas a los demandados y que previamente se anotara la demanda en el Registro de la Propiedad.

## II

El Juez mandó a anotar la demanda y emplazó a los demandados para que comparecieran a estar a derecho. Se personó en los autos el Dr. Francisco Domingo Jarquín y en tiempo contestó la demanda a nombre de sus mandantes señores Juana Escolástica Loría de Potoy, Emilio Potoy, Napoleón González y Francisco Guillén, manifestando que le niega al señor Marín el carácter de cesionario en la sucesión de la señora Dominga Hernández para pretender la nulidad de la

partición practicada con la aceptación del señor José Napoleón González; que la partición ya firme y libradas las hijuelas e inscritas no adolece de ningún vicio de nulidad conforme al Art. 1397 C. que terminantemente resuelve el caso. Que niega que por haberse practicado la partición con exclusión o preterición del supuesto cesionario era nula la partición; que así mismo niega que sea nula la partición porque en ella se haya adjudicado como dice el demandante al cedente señor González una parte que no es la que le corresponde dado el valor y calidad de los bienes. Que niega y contradice los fundamentos todos del demandante para pedir la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre los señores Juana Escolástica de Potoy y Emilio Potoy con don Francisco Guillén de los bins que los vendedores adquirieron en la sucesión mencionada, puesto que el señor Guillén es un tercero conforme el art. 3949 C., a quien no puede perjudicar las pretensiones del demandante; y además le niega que tenga derecho de demandar esa nulidad que sólo corresponde a los contratantes, y el señor Marín no lo es. Que impugna de nulos los documentos que refiere el actor en su demanda, los cuales carecen de valor alguno.

### III

Abierto el juicio a prueba, el abogado del señor Marín presentó como tal a favor de éste una escritura pública inscrita, de la que aparece que el 11 de Julio de 1923 don Napoleón González vendió al referido Marín todos los derechos que le correspondían en la sucesión intestada de doña Dominga Hernández, pidió que también se tuviera como prueba la declaratoria de heredero hecha a favor del señor Marín como cesionario del señor González en la sucesión de doña Dominga Hernández el 25 de febrero de 1938. Rindió además prueba de inspección ocular del Juez asociada de peritos para justificar que el lote adjudicado a José Napoleón González y que debía corresponder a Marín, tiene un valor sumamente inferior a los adjudicados a cada uno de los otros coherederos, debiendo ser iguales los tres lotes. En el acta respectiva se hace constar: que el lote adjudicado a Napoleón González es abierto, inculto, enteramente pedregoso e inútil para cualquier cultivo, que fue valorado por el perito nombrado de oficio a razón de dos córdobas la manzana; que el lote adjudicado a Juana Escolástica Loría de potoy es menos pedregoso y tiene partes cultivables; que fue valorado por el perito a razón de cuatro córdobas por manzana, y que el lote adjudicado a Emilio Potoy es muy buen terreno y contiene potreros, árboles frutales, cocos, café, cacao y chaguíte; fué valorado por el perito a razón de cuarenta córdobas la manzana. Presentó también testimonio inscrito de la escritura que autorizó el notario Adán Rocha Saballos el 25 de Octubre de 1937 por la que el señor Felipe

González Carrillo vende al señor Ramón Marín los derechos hereditarios que correspondían a Napoleón González en la sucesión de su madre doña Dominga Hernández, derechos que el cedente adquirió del señor Gonzalo Augusto Viales, quien a su vez los hubo del señor Napoleón González en escritura pública de 11 de Agosto de 1923.

#### IV

El personero de los demandados presentó las pruebas siguientes: la escritura de partición de los bienes de las sucesiones de doña Dominga Hernández y don Ildefonso González, autorizada por el notario doctor Adán Rocha Saballos el 20 de Agosto de 1937 y que fue otorgada entre los señores Juana Escolástica Loría de Potoy y Emilio Potoy; otra escritura pública en la que consta que el señor Napoleón González aprobó la partición y aceptó por su parte en la herencia el lote adjudicado; y la escritura de 21 de Marzo de 1938 en la que los señores Juana Escolástica Loría de Potoy y Emilio Potoy venden a don Francisco Guillén en C\$50.00 en junto las propiedades que obtuvieron respectivamente en la partición de los bienes de la sucesión de los señores Ildefonso González y Dominga Hernández; esa escritura fue inscrita en el Registro Público de Rivas el 22 de Marzo de 1939. Con esos antecedentes dichos y después de los alegatos de buena prueba presentados por los abogados de ambas partes y de citadas éstas para sentencia dictó el Juez la de las nueve de la mañana del once de Nobre. Del año próximo pasado que en su parte resolutive dice: I- Es nula la partición. II- Es válido el contrato de compraventa otorgada a favor de don Francisco Guillén, con la diferencia de que el carácter de éste al declararse nula la partición es el de comprador o cesionario de los derechos hereditarios de sus pactantes. III- No hay costas. De esa sentencia se alzó el apoderado de los demandados y admitido el recurso llegaron los autos al conocimiento de la Sala Civil de la Honorable Corte de Apelaciones de Oriente, donde se personaron por los recurrentes el propio doctor Jarquín y por el recurrido el doctor Humberto Arguello Cerda, quien adhirió al recurso para que se declarase nula la compraventa efectuada a favor del señor Francisco Guillén y para que se condenara en las costas del juicio a los demandados. Tramitada la instancia dictó aquel Tribunal la sentencia de las once y cincuenta minutos de la mañana del cuatro de febrero del año corriente que en su parte dispositiva dice: 1º.-Se declara nula la escritura de partición de las dos y treinta minutos de la tarde del día veinte de Agosto de mil novecientos treinta y siete, autorizada en la ciudad de Rivas por el notario doctor Adán Rocha Saballos. Las costas son a cargo de los otorgantes señor Potoy y señora Loría de Potoy. 2º.-Se declara igualmente nula la escritura pública de las dos de la

tarde del día veintiuno de Marzo de mil novecientos treinta y ocho en la que los señores Juana Escolástica Loría de Potoy y José Emilio Potoy vendieron al señor Francisco Guillén los bienes que en el referido instrumento se detallan. No hay condenación de costas. 3º.-No ha lugar a reputar al mencionado señor Guillén como cesionario de los derechos hereditarios de sus tradentes. 4º.-El Juez deberá ordenar al registrador de la Propiedad cancele las inscripciones de una y otra escritura. Funda su fallo en las consideraciones principales siguientes: a) Que la partición verificada en la escritura del 20 de Agosto de 1937 tiene dos defectos legales para su formación y para su existencia, a saber: uno es que los partícipes señora Loría de Potoy y señor Potoy no habían obtenido las respectivas declaraciones de herederos de ninguno de los cónyuges Dominga Hernández e Ildefonso González, que era indispensable según los Arts. 1255 C. y 747 Pr., pues el Arto. 1585 Pr., en relación con el Arto. 1580 del mismo cuerpo de leyes requiere siempre sustancialmente la demostración de ser herederos declarados; y el otro defecto es que en la partición extrajudicial que se pretende fundada en el Art. 1358 C. no podía prescindir de las declaratorias de herederos ni de la condición de que todos los herederos estén presentes; y que no lo estuvieron porque faltaba el partícipe cesionario de los derechos de Napoleón González que lo era don Ramón Marín, según la escritura inscrita el 24 de Mayo de 1935. Que al tenor del Art. 1398 C. toda partición hecha con uno que había dejado de ser heredero de la persona cuya sucesión se trata es nula absolutamente, pues es obvio que perjudica por lo menos al cesionario, y conforme el Art. 2447 C. no hay contrato cuando falta el consentimiento del legítimo dueño del derecho que se transfiere; y b)-Que en cuanto el contrato de compraventa otorgado ante el notario doctor Jarquín el 21 de Marzo de 1938 entre los señores Emilio Potoy y señora Loría de Potoy con don Francisco Guillén, es nulo consiguientemente porque constaba del Registro que dichos enajenantes no habían hecho tradición de sus derechos hereditarios conforme a los Arts. 2564, 2735, 2736, 3937 y 3945 C.

## V

Contra dicho fallo interpuso recurso de casación en el fondo el doctor Francisco Domingo Jarquín, que funda en las causales 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 7ª y 10ª del Art. 2057 Pr., indicando como violados los Arts. 323 y 122 No. 1 y 2 Cn., 2206, 1398, 2447, 2440, 2564, 2735, 1214, 2736, 2937, 2941, 3945, 3949, 3796 y 2439 C. que hubo error de derecho en la apreciación de la prueba ya que la escritura de partición y la misma partición no son nulas por las razones dadas en la sentencia. Admitido el recurso subieron los autos al conocimiento de este Supremo tribunal, donde se han personado por los recurrentes el mismo doctor Jarquín y por el recurrido

el Dr. Arguello Cerda. En el escrito de expresión de agravios alega el doctor Jarquín que en la sentencia se aplican de modo indebido los Arts. 747 y 1580 Pr., puesto que esas disposiciones no prescriben la necesidad de acompañar ni insertar en la escritura de partición extrajudicial la certificación de la sentencia de declaratoria de herederos a favor de los interesados; que también, dice, fueron violados y mal aplicados los Arts. 2201 No 1º y 2º, 1580, 2204, 1398 y 1393 C., porque si Napoleón González no tenía ya parte en la sucesión de su madre Dominga Hernández por haber cedido sus derechos al señor Marín, en ese caso es nula la partición por lo que hace al cedente y entonces lo que a él se le adjudicó pertenecería al cesionario; pero no es nula la partición por lo que respecta a los otros y menos lo es la partición de los bienes del otro causante Ildefonso González en que el señor Marín no es interesado; además las particiones extrajudiciales sólo se anulan de la misma manera y según las mismas reglas que los contratos, de conformidad con el Art. 1393 C, y en la demanda no se reclama la nulidad por dolo, fuerza, miedo, error ni falta de consentimiento en la escritura ni por ninguno de los motivos que vician los contratos. Que en cuanto al punto en que la sentencia declara nula la escritura de compraventa celebrada entre la señora de potoy y el señor Potoy y don Francisco Guillén; la Sala violó los Arts. 2564, 3936, 3237 y 3949 C., porque el señor Guillén es un tercero que compró con bese en el Registro y en éste no había inscripción ni anotación alguna que restringiese el dominio de los vendedores para hacer el traspaso al señor Guillén, quien no estaba obligado a consultar el Libro de Personas para la compra de bienes raíces inscritos en el Libro de Propiedades. Citadas las partes para sentencia, y,

## CONSIDERANDO

### I

El Supremo Tribunal no puede aceptar el criterio del Honorable Tribunal de sentencia de que de conformidad con los Artos. 747, 1580 y 1585 Pr., y 1358 C., en las particiones extrajudiciales es necesario que se inserte en el instrumento de partición los legales que comprueban la defunción del causante, el vínculo de parentesco que les dá derecho a la herencia, y que además se citó la declaratoria de herederos o el testamento inscrito. Según el Art. 1585 Pr., basta para llevar a efecto la partición extrajudicial que los interesados una vez convenidos en esa forma de división presenten al Notario la partida de defunción del causante de la herencia o las certificaciones de las partidas de nacimiento que comprueben el vínculo de parentesco que les dá derecho a la herencia o al testamento cuando la sucesión fuese testada. El Art. 747 Pr., se refiere al requisito para la enajenación

de bienes inmuebles, y la partición no es acto de enajenación. Con respecto al otro fundamento de la Sala sentenciadora de que para llevar a efecto la partición extrajudicial con fundamento en el Art. 1358 C. es indispensable que todos los herederos estén presentes en el otorgamiento de la escritura o debidamente representados, cabe observar, que el artículo citado exige la concurrencia de todos los herederos precisamente para el efecto de convenir en la forma y por el acto en que han de llevar a efecto la división, siempre que el convenio no sea contrario a la esencia misma de la partición, lo cual quiere decir que en el comparendo privado o judicial, en su caso, pueden los interesados convenir en que la partición sea judicial o extrajudicial o que se ponga fin a la división vendiendo la totalidad o una parte de los bienes o por medio de permuta, transacción, donación, etc., o dividiendo los bienes de la herencia entre los coherederos. Para ese convenio es que requiere la ley el voto unánime de todos o de la mayoría de los interesados contados por persona; pero una vez firme el acuerdo tomado sobre la forma y por el acto como ha de verificarse la división, si resultare que ésta ha de hacerse en forma extrajudicial y si convienen todos los herederos en los detalles sobre el modo o manera de hacerse la división entre todos ellos, puede compelerse a los que después se nieguen a comparecer ante el notario al otorgamiento de la escritura, procediendo en ese caso de acuerdo con lo que disponen los Arts. 2527 C., 514, 1816 y 1986 Pr. Cuando únicamente se resuelve por mayoría de votos sobre la forma de llevar a efecto la partición sin determinar el procedimiento y la manera de hacer la división, es indispensable la concurrencia de todos los interesados, porque entonces el Juez no podría intervenir aprobando el inventario y tasación de los bienes y el procedimiento, en que no se ha convenido. En el caso sub-judice aparece de la escritura pública de partición que los otorgantes señores Juana Escolástica Loría de Potoy y Emilio Potoy declaran que es coherederos con ellos el señor Napoleón González en las sucesiones intestadas de los señores Ildefonso González y Dominga Hernández; que ellos constituyen la mayoría de que habla el Art. 1358 C. contados por personas y por derechos, y que en consecuencia efectúan la partición en la forma allí expresada. Por lo expuesto se comprende que la partición llevada a efecto en esa forma, sin el acuerdo previo es nula por violación de los Arts. 1358 C. y 1580 Pr., pues si bien es cierto que posteriormente el señor Napoleón González aparece aceptando la partición en escritura que autorizó el notario doctor Adán Rocha Saballos, también lo es que el referido González había cedido sus derechos hereditarios en la sucesión de su madre en escritura pública inscrita el 24 de Mayo de 1935 al señor Ramón Marín y por lo tanto no ha podido con su acto legalizar la partición de bienes de una sucesión en que ya había cedido en absoluto su calidad de tal heredero más de dos años antes de la escritura de partición. En cuanto a que la partición

no se refiere únicamente a la sucesión de la señora Dominga Hernández sino que comprende también a la sucesión del señor Ildefonso González, en la que no tiene parte el señor Marín y que por lo mismo no puede declararse nula en absoluto la escritura de partición, cabe advertir, que de los términos en que fue redactada dicha escritura se viene en conocimiento de que se trata de dos sucesiones que se refieren a un mismo caudal, desde luego que no se hace separación de bienes pertenecientes a cada sucesión y por tanto no es posible separarlos ni determinar lo que corresponde a cada partícipe en una y otra sucesión sin que previamente se decida por la justicia ordinaria, a falta de un acuerdo unánime de los coherederos.

## II

Con respecto al punto segundo de la sentencia recurrida en el que se declara nula la escritura pública de las dos de la tarde del día veintiuno de Marzo del año próximo pasado, en la que los señores Juana Escolástica Loría de Potoy y José Emilio Potoy vendieron al señor Francisco Guillén los bienes que en el referido instrumento se detallan, el recurrente expresó como agravios que la Sala de sentencia violó los Arts. 2564, 3936, 3937 y 3949 C., porque siendo el señor Guillén un tercero que compró con base en el Registro de la Propiedad no puede invalidarse su contrato aunque se le anulara el derecho de los otorgantes. El Supremo Tribunal encuentra intangible la queja del recurrente, por razones siguientes: El Registro Público creado por nuestros legisladores comprende el de la Propiedad, el de las Hipotecas y el de Personas (Art. 3935 C.) determinando en los Capítulos II, III y IV del título XXV C., lo que ha de inscribirse en cada sección: así que por medio de sus respectivas inscripciones se hacen públicos los derechos inscritos o anotados provisional o definitivamente por los interesados a efecto de que nadie pueda alegar ignorancia de lo que en dichos libros se registra, de allí que el Art. 3940 disponga que el Registro Público puede ser consultado por cualquier persona. Buen cuidado tuvo el legislador de no referirse en ese artículo al Registro la Propiedad en particular, aún cuando por un error de dicción use impropiamente en lagunas disposiciones la frase Registro de la Propiedad o de Inmuebles como sinónima de Registro Público. Lo dicho es suficiente en contestación a lo alegado por el recurrente de que los interesados sólo están obligados a consultar el libro de Derechos Reales o de la Propiedad y no el de Personas, y que por lo mismo no les perjudica lo inscrito en este libro si no se hace constar en el de la Propiedad. Ahora bien, la cesión de derechos hereditarios está sujeta a inscripción y una vez inscrita produce efectos contra terceros de conformidad con los Arts.

2735, 3936, inciso 2°. Y 3937 C. Por la publicidad del Registro sabía o debió saber el señor Guillén que el señor Napoleón González había cedido sus derechos hereditarios en la sucesión de su madre doña Dominga Hernández al señor Ramón Marín, desde el 24 de Mayo de 1935, es decir más de dos años antes de la escritura de partición otorgada entre los señores Juana Escolástica Loría de Potoy y José Emilio Potoy y que por consiguiente el referido señor González carecía de la debida personería para aprobar la partición mencionada en lo relativo a la sucesión de su madre doña Dominga Hernández, luego no puede colocarse el señor Guillén bajo el amparo del Art. 3949 C., a efecto de que no es inválido su contrato de compraventa, pues los terceros a que dicho artículo se refiere son los que adquieren e inscriben un derecho real de persona que en el Registro aparecía con derecho para transmitir, y en el caso sub-lite de modo explícito constaban en el Registro las causas de nulidad del contrato de partición celebrado entre sus tradentes señores Loría de Potoy y Potoy, desde luego que los propios contratantes declararon en la tantas veces repetida escritura de partición que ellos solos no representaban a las sucesiones de los cónyuges Hernández-González sino que además era coheredero el señor Napoleón González, circunstancia que hacía necesaria la concurrencia de ese otro heredero para la validez de la partición extrajudicial, como ya se dijo atrás (Art. 1358 y 1393 C.), luego no existe la violación de los artículos citados por el recurrente sino que más bien resultan bien aplicados, y en su consecuencia no procede casar la sentencia recurrida.

### POR TANTO

Vistas las disposiciones citadas y los Arts. 436, 2016, 3084 y 2109 Pr., los infrascritos Magistrados dijeron: No se casa la sentencia recurrida y de que se ha hecho mérito. Las costas del recurso son de cuenta del recurrente. Cópiese, notifíquese, publíquese, librese por quien corresponde la ejecutoria de ley y con certificación de lo resuelto vuelvan los autos a la oficina de origen.-Franco Buitrago Díaz-Fernando Saballos-José Franco Rivas-Santos Flores L.-Modesto Valle-Proveído, Lorenzo Espinoza.

## COMENTARIOS A LA SENTENCIA

### 1. El principio de fe pública registral como punto de partida

La práctica totalidad del contenido del Derecho Registral atiende a la imposterable necesidad social de que los derechos reales sobre los inmuebles, se encuen-

tren garantizados a través de la seguridad jurídica a que tenemos derecho según el texto constitucional (art. 25.2). Seguridad que se torna en imperativo cuando de lo que se trata es de dotar de certeza a esas expresiones económicas que se realizan sobre bienes valiosos como lo son las fincas.

En tal sentido, desde hace ya más de un siglo, el Código Civil contiene normas tendentes a la realización de esa labor de seguridad jurídica en cuanto a los derechos reales. Normas que se agrupan en el vigésimo quinto título del tercer libro y en el anexo del Código, denominado “Reglamento del Registro Público”, y que hacen al Registro instrumento social de credibilidad sobre las situaciones jurídico reales relativas a los bienes raíces.

Esas disposiciones normativas encierran un sistema cuyos elementos estructurales básicos son los llamados “principios inmobiliario registrales”, que a los efectos de comprensión verdadera de la materia registral, resultan de inestimable valor, facilitando la reducción de la gran cantidad de instituciones registrales, a un sistema de significados codificados a partir de la armonización de funciones y de efectos asignados por la norma<sup>2</sup>.

Uno de esos pilares fundamentales que sostienen la estructura registral en nuestro sistema es el denominado “**principio de fe pública registral**”, el cual realiza la concreción de los efectos ofensivos de la inscripción, o dicho de otra forma, el valor de ésta, no de cara a la defensa, por el titular inscrito, de una titularidad que anteriormente tiene, sino para atribuir a quien inscribe una titularidad firme e inatacable pese, incluso, a que tal titularidad haya derivado a su favor sólo en apariencia por no tener la capacidad para ello quien en el Registro aparecía como con derecho a ello —figura ésta por demás interesante, denominada por la doctrina como adquisiciones a *non domino*—.

Netamente Germánico es el principio de fe pública registral; principio que viene a sintetizar el más característico e intenso efecto de la publicidad en los sistemas de desenvolvimiento técnico: la equiparación a favor del tercero de buena fe, inmediata y definitiva de la apariencia registral a la realidad de las cosas. En virtud de la fe pública registral, para tal tercero, lo que el Registro publica, vale, aunque no lo sea, como si fuera la realidad. Positiva y negativamente: lo que el Registro publica es como si existiera o fuera cierto<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Es así que los principios cumplen una triple función: Facilitar la interpretación de las normas registrales, porque en la duda, la interpretación ha de hacerse “secundum principia” y nunca “contra principia”. Permitir la integración del ordenamiento jurídico registral y acotan el marco dentro del cual ha de actuar el redactor de los textos legales y reglamentarios: PAU PEDRÓN, Antonio; *La publicidad registral*; Centro de Estudios Registrales; Madrid; 2001; pág. 181-183.

<sup>3</sup> GORDILLO CAÑAS, Antonio; “Bases del Derecho de cosas y Principios Inmobiliario-Registrales: Sistema español”, *ADC* abril-junio 1995; pág. 621 s.

## 2. Concepto de fe pública registral y el sujeto de la protección legal

GARCÍA GARCÍA<sup>4</sup> expone que es el principio en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición “a non domino” que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley.

Se expresa aquí el aspecto más propio de la protección que el Registro, en razón de la certeza que le otorga ser un órgano de publicidad que se presume exacto, otorga a quien ha confiado en las noticias sobre los derechos reales que recaen en los inmuebles, que tal pone a disposición de los sujetos de derecho.

Y nuestro Ordenamiento jurídico no es ajeno a tales ideas. Así, los artículos 3949<sup>5</sup> y 3796<sup>6</sup>, que en lo sustancial, repiten el contenido del artículo 34 de la L. H española<sup>7</sup> <sup>8</sup> (L. H, es la abreviatura de Ley Hipotecaria).

En efecto, el primero de los artículos, luego de sentar la regla de que los vicios de validez que pueda tener el título inscrito no se subsanan por el hecho de haber entrado al Registro<sup>9</sup> –cuestión que en el fondo se resume a un posible conflicto entre los otorgantes del negocio objeto de inscripción, por contraposición al desarrollo de la segunda idea que se contiene en la redacción de dicho artículo, que sí tiene que ver con el dato del tercero registral o hipotecario-, determina la preferencia de la certeza legal y oficial que se contiene en los libros respecto de

<sup>4</sup> GARCÍA GARCÍA, José Manuel; Derecho inmobiliario registral o hipotecario, T. II; Civitas, Madrid; 1993; pág. 227.

<sup>5</sup> La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas, o de causas que aunque explícitas no constan en el Registro.

<sup>6</sup> Siempre que se cancele un crédito hipotecario, ya sea ante notario, o Juez de cualquier modo que fuere, es obligación del funcionario ante quien se verificó la cancelación, mandar a costa del deudor un certificado a la oficina del Registro para que se haga la correspondiente anotación. Los actos que se ejecuten o contratos que se otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubieren contratado por título oneroso, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro. Tampoco se invalidarán dichos actos o contratos, con respecto a las citadas personas aun cuando después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anteriormente inscrito, si la inscripción hecha a favor de aquel se hubiere notificado a los que en los diez años precedentes hayan poseído, según el Registro, los mismos bienes y no hubiesen reclamado contra ella en el término de treinta días.

<sup>7</sup> 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...

<sup>8</sup> El texto literal de la ley española de 1861 decía: “No obstante lo declarado en el artículo anterior (referente a los actos o contratos nulos que no se convalidan por la inscripción), los actos o contratos que se ejecuten por persona con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito, de causas que no resulten claramente del mismo Registro. Solamente, en virtud de un título inscrito podrá invalidarse en perjuicio de tercero, otro título posterior también inscrito...”.

<sup>9</sup> Parte ésta que no es más que el texto íntegro del artículo 33 L. H española que a la letra expresa: La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

la realidad extraregstral, que podría no coincidir con aquella, y en consecuencia haber engendrado una adquisición a non domino. Y hasta tal grado se protege la verdad oficial que se prevé que quien confiando en el Registro adquiere un derecho real, no puede verse afectado por el desposeimiento de la cosa sobre la que recae la titularidad publicada a través de los libros, pese a que el título de quien enajenó a su favor hubiera carecido de valor jurídico<sup>10</sup>.

No obstante lo dicho hasta aquí, el planteamiento de semejante protección del tercero registral –llamado en la doctrina, tradicionalmente, “hipotecario”, por el nombre de la ley española que regula la materia “Ley Hipotecaria”–, implica la concurrencia de ciertos elementos que se perfilan como indispensables. Pero nuestra ley registral no aporta de forma taxativa los datos que en la legislación-modelo se exigen con claridad para tener por incurso en la figura de “tercero” al sujeto beneficiado con la protección de que tratamos.

Y es que efectivamente, de la simple inspección de los artículos arriba reseñados, se obtiene el dato de la ausencia de un tratamiento propio de los caracteres que ha de reunir un tal “tercero”. Limitándose a plantear el artículo 3948, *in fine*<sup>11</sup>, que es tercero quien no ha intervenido en la confección del acto por el que se realiza la mutación jurídico-real.

Así planteadas las cosas, nuestra legislación dispone el entendimiento de la existencia de dos tipos de terceros, uno que es quien no ha tenido parte en el negocio creador, modificador o extintor del derecho real, y otro diferente, que al parecer es el sujeto que se ve protegido por la inscripción.

Tal razonamiento nos conduce a apreciar que en el caso del primer tipo de tercero, se trata de todo sujeto que no tenga relación alguna con la mutación jurídico-real, es decir que tampoco tiene acceso al registro por el mismo título ni por el mismo derecho. Es en otras palabras el tercero civil, el ajeno a la relación jurídica que nace del contrato, pero también, por tal razón es a la vez, el que no puede tener acceso al Registro por dicho contrato.

Contrario sensu, el segundo de los tipos de tercero, alude más bien al que surge de la constatación registral, emerge de la dinámica tutelar del Registro, que hace posible que la certeza jurídica –de tipo *iuris tantum*–, cubra los datos que publica. En tal sentido, el tercero registral (hipotecario), no es otro que aquel sujeto que

---

<sup>10</sup> Para el que es parte de una concreta relación jurídica, la inscripción no convalida la nulidad que pudiera existir en esa relación jurídica. En cambio, para quien es tercero respecto a una relación jurídica nula precedente, la inscripción hace que el tercero quede mantenido en su adquisición, a pesar de la nulidad de la relación jurídica precedente, siempre que cumpla lo requisitos que para la protección del tercero ante supuestos de nulidad, exige el artículo 34 LH: GARCÍA GARCÍA, Derecho inmobiliario, 1993, 38.

<sup>11</sup> Se considerará como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

ha confiado en los datos que publica el Registro, y que en tal confianza, creyendo, como debe, por la fe pública de que la ley ha dotado al órgano de la publicidad, que lo que en las columnas de los libros se contiene es verdadero y oponible frente a lo que en ellas no consta respecto de la finca, contrata una mutación jurídico-real con quien en tales asientos aparece con derecho para tal efecto<sup>12</sup>.

### 3. Los requisitos de protección al tercero

Habiendo deslindado los dos posibles entendimientos de la idea de “tercero”, a que induce nuestra legislación, podemos ahora entrar en la discusión sobre cuáles son los caracteres que debe poseer ese “tercero”, para hacerse acreedor de la protección jurídica según el tenor de los reseñados artículos 3949 y 3796.

Nuevamente hay que destacar que nuestra ley registral no aporta de forma precisa cuáles son los requisitos que debe cumplir un sujeto para ubicarse en la posición jurídica de la que venimos tratando.

A este respecto debemos recurrir a un dato histórico que justifica tal ausencia, y es precisamente el hecho de que en la ley-modelo, seguida por nuestro codificador en la redacción de la parte del Código relativa al Registro de la Propiedad, que es como ya se dejó dicho atrás, la Ley Hipotecaria española de 1861. Nuestro artículo 3949, en su primera parte corresponde al contenido del artículo 33 de la ley española, y la segunda parte corresponde al inicio del artículo 34, de dicha norma, en cuya redacción no se había acotado aún la frase que actualmente encabeza dicho artículo “*El tercero que de buena fe*”. Frase que es producto de la reforma llevada a cabo por el Decreto de 8 de febrero de 1944.

Efectivamente, el texto del artículo 34 L.H. no contemplaba el requisito de la buena fe, ni tampoco el relativo a la onerosidad de la adquisición, que en este trabajo interesa menos. Por ello se explica que nuestro artículo 3949 no hiciese alusión a los que del sistema registral en su conjunto se derivan como requisitos para la aparición de la figura del tercero registral. Requisitos que son:

#### a. Titularidad debidamente registrada a favor del disponente

El sujeto que como enajenante transmite a otro un derecho real, debe estar legitimado para realizar dicha mutación jurídico-real a través de la constancia en

---

<sup>12</sup> Tercero hipotecario, o registral en nuestro medio, es aquel titular registral adquirente de un derecho o situación jurídica en una relación jurídica inscrita, contemplado fuera de su condición de parte, respecto a otra relación jurídica con la que tiene una conexión transversal o lineal, y que no puede quedar afectado o perjudicado por esa otra relación jurídica no inscrita ni por los vicios o defectos de esa dicha relación, que no consten explícitamente en el Registro: GARCÍA GARCÍA, Derecho inmobiliario, 1993, 53.

el Registro de que él puede jurídicamente operar el otorgamiento del derecho que el adquirente ha querido para sí, lo cual encuentra asidero en la afirmación misma del artículo 3949: “...los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello...”. Esto puede hacerse calcar con la afirmación que la Corte Suprema ha hecho en la sentencia arriba transcrita: “... luego no puede colocarse el señor Guillén bajo el amparo del Art. 3949 C., a efecto de que no es inválido su contrato de compraventa, pues los terceros a que dicho artículo se refiere son los que adquieren e inscriben un derecho real de persona que en el Registro aparecía con derecho para transmitir”.

Así pues, nada obsta para concluir con el profesor LACRUZ<sup>13</sup>, que lo que se produce por virtud de este requisito, es la protección a la apariencia legal de que dota el Registro al derecho de quien aparece en sus libros inscrito como posible transmisor de titularidad real.

## b. Buena fe del adquirente

El entendimiento de este requisito nos fuerza a recurrir nuevamente al contenido conceptual del principio de fe pública registral, la cual adquiere virtualidad propia cuando hay una inexactitud registral, precisamente, cuando la inexactitud recae sobre la titularidad y poder de disposición del disponente que es la “persona que en el registro aparezca con derecho para ello”.

La referencia a la buena fe es un imperativo propio de todo el Derecho, y especialmente del Derecho civil, en el cual, la confianza en la legitimidad del acto del otro es fundamental. En esta sede, la buena fe, cuyo tratamiento pormenorizado no cabe en este trabajo, puede ser entendida como “*desconocimiento de la discrepancia entre el contenido de los asientos del Registro y la realidad jurídica cuando no concuerdan uno y otro, del mismo modo que, a los indicados efectos, mala fe equivale a conocimiento del vicio que puede invalidar el derecho del transferente, pero sin implicar de modo necesario tal conocimiento la concurrencia de fraude*”<sup>14</sup>.

Así pues, el tercero registral requiere para ser tal, haber actuado de buena fe, cuestión derivada de su diligencia: verificar que en el órgano de la publicidad su contraparte en el negocio, aparece como legitimado para transferirle el derecho

---

<sup>13</sup> LACRUZ BERDEJO, et. al.; Elementos de Derecho civil III; Dykinson; Madrid; 2001; pág. 166. y sigue diciendo el dicho autor idem, pág. 167: punto de partida de los reformadores (de la ley de 1861) es que el folio registral se presume exacto e íntegro, o sea que: a) todas las titularidades que manifiesta corresponden con la realidad, y b) no hay otras fuera de ellas. Esta doble presunción iuris tantum a favor del titular inscrito, se convierte en iuris et de iure para el tercero adquirente de los bienes, que contrata sobre la base de una inscripción anterior: para él, tal asiento antecedente vale siempre como exacto, válido, e íntegro y completo –aunque no lo sea– en virtud del llamado “principio de fe pública registral”.

<sup>14</sup> V. Sentencias del Tribunal Supremo Español de 6 de julio de 1945, 15 de marzo de 1958.

de propiedad, pero además, confiar o creer que lo que ahí consta es lo único que de relevante puede y debe saber respecto de la finca, importándole muy poco los actos que pudieran no estar inscritos<sup>15</sup>.

Evidentemente, el adquirente está sometido a una actividad diligente de verificación de los datos registrales antes de la realización del acto enajenatorio, actividad resumida a la constatación de la veracidad de la afirmación dada por el tranferente sobre su titularidad -que no es otra cosa que una apariencia legítimadora-. Pero como es lógico, la diligencia que ha de observar el adquirente, para transparentar una actitud exenta de conocimiento de vicios, exige también la inscripción del derecho adquirido, ya que no se entendería cómo es posible que alguien que ha confiado previamente en el Registro para adquirir, no confíe en la protección registral de su derecho hacia el futuro. En consecuencia, la buena fe exige haber confiado y seguir confiando.

En tal sentido podemos traer a colación una parte del texto de la Sentencia arriba expuesta: “*Lo dicho es suficiente en contestación a lo alegado por el recurrente de que los interesados sólo están obligados a consultar el libro de Derechos Reales o de la Propiedad y no el de Personas, y que por lo mismo no les perjudica lo inscrito en este libro si no se hace constar en el de la Propiedad. Ahora bien, la cesión de derechos hereditarios está sujeta a inscripción y una vez inscrita produce efectos contra terceros de conformidad con los Arts. 2735, 3936, inciso 2º. Y 3937 C. Por la publicidad del Registro sabía o debió saber el señor Guillén que el señor Napoleón González había cedido sus derechos hereditarios en la sucesión de su madre doña Dominga Hernández al señor Ramón Marín, desde el 24 de Mayo de 1935, es decir más de dos años antes de la escritura de partición otorgada entre los señores Juana Escolástica Loría de Potoy y José Emilio Potoy y que por consiguiente el referido señor González carecía de la debida personería para aprobar la partición mencionada en lo relativo a la sucesión de su madre doña Dominga Hernández...*”, se nota pues, que pese a carecer de la especificación de la buena fe, como requisito dispuesto legalmente para entender nacida la figura del tercero registral, la Corte ha creído lógico exigir la previa constatación de los libros del Registro como presupuesto.

<sup>15</sup> Y en nuestro ordenamiento jurídico-civil, este dato nos remite al tema de la solemnidad que se debe observar en la transmisión del dominio de los inmuebles, recordando que la forma del negocio jurídico no es un mero trámite burocrático, sin la realización efectiva de un aspecto de la seguridad jurídica. Así, se debe tener en cuenta que el diseño de los controles de legalidad de la transmisión de las fincas obedece a una serie de constataciones que se mueven entre el Notariado y el Registro, partiendo el análisis del contenido del artículo 2534 del Código civil, que prescribe la necesidad de realizar el negocio jurídico enajenatorio de los inmuebles a través de escritura pública por la cual, tendrá acceso la dicha mutación jurídica real al Registro. Mas esto se incardina obligatoriamente con las normas complementarias que a propósito del Notariado se han diseñado (art. 16 de la Ley del Notariado): ningún Notario puede confeccionar escritura de compraventa de inmueble si no se les aporta por las partes el certificado de gravámenes o de ausencia de gravámenes, emitido por el Registro. Así se diseña un sistema de doble control, el Registro da fe de que la finca está o no gravada, pero además, en aplicación lógica del 3811 al caso de la compraventa, que el que dice ser propietario lo es por coincidir la razón de inscripción del título que exhibe con la certificación registral. De esta conjunción normativa surge la afirmación de que la fe pública registral está también refrendada por la forma en que se diseña el instrumento objeto de inscripción en el mismo.

#### 4. Efectos jurídicos de la protección del tercero registral. El artículo 3949

La relevancia de la figura en estudio, está dada para el caso en el que se presentan controversias relativas a lo que está inscrito frente a lo que no ha accedido al Registro.

En tal supuesto, la existencia del tercero registral desencadena como principal consecuencia el hecho de la inalteración de la situación jurídica nacida de la inscripción del tercero adquirente: la apariencia legitimadora que ha dado lugar a una transferencia dominical perfecta -misma que pudiendo resultar inhábil para hacer derivar el dominio en el tercero-, debe mantenerse legalmente firme por obediencia al principio de la fe pública registral, trayendo con ello, la pervivencia de la adquisición a favor del tercero que adquiere, sin importar que la entrada en el Registro, de la titularidad anterior no hubiese debido ocurrir. Así pues, el tercero registral “será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho aunque después se anule o resuelva el del otorgante” (art. 3949 y 3796).

#### 5. Conclusiones

- I. La figura del Tercero registral concreta efectivamente la protección que el Registro está llamado a dispensar.
- II. No debe confundirse la figura del tercero civil con la del tercero registral respecto de los cuales la ley registral hace mención.
- III. El tercero registral aparece cuando se cumplen los requisitos de previa constatación registral del derecho a favor del transferente y la presencia de actos que demuestren la buena fe del adquirente.
- IV. Si posteriormente a la inscripción del derecho adquirido por el tercero se presenta una reclamación judicial por la cual se declara que el transferente no estaba legitimado para realizar la enajenación a favor del dicho tercero, se habrá verificado una adquisición a non domino y habrá operado una consolidación del dominio en la persona del tercero que torna imposible el despojo del inmueble por parte del victorioso en el proceso judicial.