

# Carmen Jerez Delgado

*Profesora de Derecho Civil*  
Universidad Autónoma de Madrid<sup>1</sup>

## La buena fe registral

---

<sup>1</sup> Quisiera agradecer a los profesores y registradores de la propiedad, Manuel Amorós Guardiola y Antonio Pau Pedrón, el haberme sugerido que realizara un estudio sobre la buena fe registral, y la oportunidad que me han brindado de desarrollarlo en el seno de la Sección Científica de Derecho Registral de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación (Sección 16.<sup>a</sup>), así como al Departamento de Derecho privado, social y económico de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid, el haberme autorizado para ello. Agradezco de forma especial a Manuel Amorós Guardiola los consejos que me ha dado para la realización de este trabajo. La difícil y tan grata combinación del trato amable y el rigor científico que le caracterizan impregna el *Seminario de Derecho Registral* por él fundado, que se celebra en la mencionada Institución Académica. En este foro he tenido el gusto de reflexionar y compartir lo aprendido con las excepcionales personas que lo integran.

# ÍNDICE

## Capítulo I.- CONSIDERACIONES PREVIAS

- [1] Planteamiento ..... 11
- [2] Objeto, cuestiones y premisa de estudio ..... 17

## Capítulo II.- LA BUENA FE REGISTRAL: EL ARTÍCULO 34 LH COMO PUNTO DE PARTIDA

- Introducción ..... 29
- [1] La buena fe registral, ¿un concepto intelectual o volitivo? ..... 33
- [2] La presunción *iuris tantum* de buena fe registral: Aproximación a la noción de mala fe registral ..... 46
- A) *Aproximación al concepto doctrinal de la mala fe registral*..... 47
- B) *Aproximación al concepto jurisprudencial de la mala fe registral* ..... 54

[3]	El objeto de la buena fe registral: significado y alcance de la expresión <i>inexactitud registral</i> .....	77
	3.1. <i>La inexactitud registral como presupuesto de la mala fe registral y la lesión del crédito como presupuesto de la mala fe-fraude</i> .....	85
	3.2. <i>Los defectos de la adquisición, que son objeto de la protección operada en virtud de la fe pública registral</i> .....	90
	3.3. <i>El conocimiento por el tercero de los hechos de los que deriva la inexactitud registral</i> .....	95
	3.4. <i>Especial consideración del fraude de acreedores</i> .....	99
	3.5. <i>La «cognoscibilidad legal» como límite a la buena fe del titular registral posterior</i> .....	105
	A) <i>Prioridad registral y buena fe registral</i> .....	106
	B) <i>Derechos reales legalmente establecidos</i> .....	122
[4]	En qué momento debe existir la buena fe registral .....	123

[5] Si el artículo 34 LH nos permite construir un concepto de buena fe registral o si es preciso acudir a otras normas o principios del Ordenamiento .....	134
--	-----

### **Capítulo III. CONSIDERACIONES FINALES**

[1] Corolario: contraste entre la buena fe registral, la buena fe posesoria y la genérica noción de buena fe .....	157
[2] Conclusión .....	167
Bibliografía .....	169