

Teresa Asunción Jiménez

París

*Doctora en Derecho. Profesora de Derecho
Civil de la Universidad Complutense de Madrid*

El momento de la buena fe

ÍNDICE

I.- INTRODUCCIÓN	13
II.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y LEGISLATIVOS DE LOS ARTS. 34, 36 Y 40 <i>IN FINE</i> DE LA LEY HIPOTECARIA	21
III.- LAS DIVERSAS OPINIONES DOCTRINALES:	47
A) La buena fe debe ostentarse en el momento de la celebración del contrato	47
B) La buena fe debe ostentarse en el momento del otorgamiento del título público inscribible	52
C) La buena fe debe ostentarse en el momento de la consu-	

mación del negocio jurídico de disposición traslativo o constitutivo	55
D) La buena fe debe ostentarse hasta la práctica del asiento de presentación	78
E) La buena fe debe ostentarse en el momento de la inscrip- ción	91
IV.- LA POSICIÓN DE LA JURIS- PRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO	99
A) Sentencias que remiten la buena fe del tercero hipote- cario a la fecha de la celebra- ción del contrato	101
B) Sentencias que remiten la bue- na fe del tercero hipotecario al momento de la adquisición ...	131
C) Sentencias que remiten la bue- na fe del tercero hipotecario al momento de la inscripción ..	157

V.- LA BUENA FE DEBE OSTENTARLA EL TERCERO HIPOTECARIO HASTA EL MOMENTO DE LA INSCRIPCIÓN. REFUTACIÓN DE LAS POSICIONES DOCTRINALES CONTRARIAS Y DEMOSTRACIÓN DE ESTA TESIS 161

A) Argumentos en contra del momento de la celebración del contrato 161

B) Argumentos en contra del momento del otorgamiento del título público inscribible..... 165

C) Argumentos en contra del momento de la consumación del negocio jurídico de disposición traslativo o constitutivo 170

D) Argumentos en contra de que la buena fe basta ostentarla en el momento de la presentación del título inscribible 177

- E) Demostración de la tesis de que el adquirente debe ostentar buena fe en el momento de la inscripción 179
1. El art. 34 LH supone una alteración de las reglas que rigen las adquisiciones derivativas de los derechos e introduce una norma cuestionable. Tal norma es excepcional y merece una interpretación estrictísima. Por lo tanto, hay que exigir buena fe hasta la inscripción 180
 2. La protección registral, consistente en una irrevindicabilidad que da lugar a una adquisición *a non domino* relativa, guarda similitudes con la institución de la usucapión ordinaria, por lo que el principio *mala fides superveniens nocet*, acogido pa-

ra ésta en el Código Civil español, debe ser aplicado con toda lógica en el caso de la protección registral, que se funda precisamente en la buena fe del tercer adquirente	216
2.1. <i>Mala fides superveniens non nocet</i> y <i>mala fides superveniens nocet</i>	233
3. Otras consideraciones	253
BIBLIOGRAFÍA CITADA	259