

**STS de 6 de marzo de 2009: tercero hipotecario: existencia: adquisición a título oneroso y de buena fe de quien era titular registral. Adquirente de las fincas en virtud de auto de adjudicación tras su subasta: la nulidad de la subasta y auto de adjudicación no alcanza a la transmisión del adjudicatario al tercero.**

**NOTA:** En el presente recurso el TS casa la SAP de Valencia, de 2 de octubre de 2003, que, revocando la de primera instancia, declaró la nulidad de la transmisión de fincas efectuada al recurrente por considerar que cuando el acto o contrato (en el presente caso, subasta y adjudicación) del que trae causa la adquisición del tercero es nulo, la inscripción no la convalida, de suerte que queda afectada por la nulidad.

El recurso de casación se fundamenta en la infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 39 de la misma ley y con la reciente jurisprudencia del TS (cfr, sentencias de 22 de junio de 2001 -RJ 2001, 5071-; 5 de marzo de 2007 -RJ 2007, 723-; 7 de septiembre de 2007 -RJ 2007, 5303- y 1 de diciembre de 2008 -RJ 2008, 1186-). De acuerdo con ella la declaración de nulidad de un negocio jurídico transmisivo conlleva la nulidad de la adquisición por razón del mismo, pero si hay una nueva transmisión a un tercero, ajeno a aquel negocio declarado nulo, este tercero es tercer hipotecario, siempre que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que proclama el principio de fe pública registral. La Sentencia, de acuerdo con esta doctrina, admite el recurso puesto que el recurrente en casación adquirió a título oneroso, e inscribió en el Registro de la Propiedad las fincas cuyo transmitente era el titular registral, habiéndolas adquirido en virtud de auto de adjudicación tras la subasta de las mismas. El hecho de que se declarasen nulas la subasta y el auto de adjudicación, ya que el artículo 33 de la Ley Hipotecaria impide que su adquisición nula sea convalidada por el Registro de la Propiedad, no alcanza a la adquisición del tercero, que adquirió de quien era titular registral, a título oneroso y de buena fe, que se presume, y en ningún momento se puso en duda, tanto más cuanto su contrato de compraventa tuvo lugar dos años después de la subasta y la adjudicación. Al concurrir en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no alcanza al recurrente la norma del artículo 33. El mencionado artículo 34 ampara las adquisiciones *a non domino* porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente, que, según el Registro aparezca con facultades para transmitir la finca. Además este artículo no supone necesariamente, de acuerdo con la doctrina del TS, una transmisión intermedia que se anule o resuelva por causas que no consten en el Registro, ya que la primera parte de su párrafo primero goza de sustantividad propia para amparar a quien de buena fe adquiriera a título oneroso del titular registral y a continuación inscriba su derecho, sin necesidad de que se anule o resuelva el de su propio transmitente.

Con base en la argumentación expuesta el TS casa en este extremo la sentencia recurrida por entender que se infringió por ella el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

**M<sup>a</sup> Ángeles Zurilla Cariñana.**