



Art. 34 LH: buena fe. Adquisición a non domino.

La tipificación de la doble venta que contempla el art. 1473 del CC requiere que cuando se perfeccione la segunda venta, la primera no haya sido consumada todavía, pues si la primeramente concertada ya había quedado totalmente consumada por pago íntegro del precio por el comprador y entrega de la cosa por el vendedor, ya no existe un verdadero supuesto de doble venta sino una venta de cosa ajena o inexistencia de la segunda enajenación por falta de objeto.

La protección del art. 34 de la LH extiende toda su vigencia en los casos de adquisición a non domino.

Quienes adquirieron de buena fe de vendedor a cuyo nombre se hallaba inscrito el dominio y a su vez inscribieron su derecho en el Registro de la Propiedad, como terceros protegidos por la fe pública, se colocan en una posición jurídicamente inatacable, sin perjuicio de la facultad del primer adquirente no inscrito de obtener la indemnización de los daños y perjuicios causados conforme al art. 1101 del CC.

Los requisitos que han de darse para que conforme al art. 34 de la LH, se haga inatacable la adquisición llevada a cabo por terceros, son los siguientes: a) que los terceros protegidos sean adquirentes de dominio de inmueble o de un derecho real limitativo del dominio; b) que tal adquisición se realice con buena fe, es decir, que su adquisición se ha llevado a cabo confiando en lo que el Registro pública; c) que el negocio adquisitivo ha de encontrarse fundado e ...