



# **TRABAJO FIN DE GRADO**

## **GRADO EN DERECHO**

**CURSO ACADÉMICO 2021 / 2022**

**TÍTULO:**

**LA DOBLE VENTA INMOBILIARIA EN ESPAÑA. RÉGIMEN JURÍDICO DEL ARTÍCULO 1473.2 Y 3 DEL CÓDIGO CIVIL: LUCES Y SOMBRAS.**

**WORK TITLE:**

**THE DOUBLE REAL STATE SALE IN SPAIN. LEGAL REGIME OF ARTICLE 1473.2 AND 3 OF THE CIVIL CODE: BOTH THE LIGHTS AND SHADES.**

**AUTOR:**

**MARTÍN SILVÁN GARCÍA**

**DIRECTOR:**

**FRANCISCO JOSÉ CARRAL FERNÁNDEZ**

## **RESUMEN:**

En este Trabajo de Fin de Grado se pretende ofrecer al lector una aproximación precisa y centrada en las cuestiones más relevantes que giran en torno a la doble venta inmobiliaria regulada en el artículo 1473.2 y 3 del Código Civil español.

En primer lugar, se realizará una breve introducción histórica respecto de la regulación nacional del contrato de compraventa, especialmente desde el punto de vista de las obligaciones del vendedor, para seguidamente analizar todos aquellos requisitos necesarios para poder calificar un supuesto de hecho como de doble venta inmobiliaria, así como los problemas y la evolución que han sufrido dichos requisitos desde 1889 hasta nuestros días, centrándonos, fundamentalmente, en la jurisprudencia de mediados del siglo pasado y principios del actual.

Finalmente, expondré al lector cuáles son los principales conflictos jurídicos que pueden surgir en una doble venta inmobiliaria, y veremos con detalle como el precepto y su interpretación doctrinal y jurisprudencial resuelven la problemática desde dos enfoques totalmente distintos: por un lado, el plano jurídico-real del caso, que es la verdadera razón de ser del artículo, y que trata de responder a la pregunta de quién se debe alzar con la propiedad del inmueble en disputa y; en un segundo plano jurídico-obligacional, donde se trata de determinar el carácter y la extensión de la responsabilidad del doble vendedor con el comprador preterido en la lucha real por el inmueble.

## **ABSTRACT:**

In this End of Degree project, the aim is to offer the reader a precise approach focused on the most relevant issues that revolve around the double sale of real estate regulated in article 1473.2 and 3 of the Spanish Civil Code.

In the first place, a brief historical introduction will be made regarding the national regulation of the sales contract, especially from the point of view of the seller's obligations, in order to then analyze all those necessary requirements to be able to be talking about a case of a double real estate sale, as well as the problems and the

evolution that these requirements have suffered from 1889 to the present day, focusing especially on the mediate jurisprudence of the past and the principles of the present.

Finally, I will expose the main legal conflicts that can arise in a double sale of a property, and we will see in detail how the precept and its doctrinal and jurisprudential interpretation solve the problem from completely different approaches: on the one hand, the legal issue, which is the real reason for the article, and which tries to answer the question of who should raise with the ownership of the property in dispute and; in a legal-compulsory background, where it is a matter of determining the nature and extension of the responsibility of the double seller with the buyer overcome in the real fight for the property.

**PALABRAS CLAVE:** Doble venta inmobiliaria; requisitos doble venta inmobiliaria; análisis precepto 1473.2 y 3; doble vendedor; plano jurídico-real; plano jurídico obligacional; buena fe; posesión; posesión con efectos traditorios; Código Civil; Ley Hipotecaria; tercero hipotecario; inscripción registral; registro de la propiedad; verdadero dueño; no dueño; dos o varios compradores; consumación; jurisprudencia; doctrina; contrato de compraventa; validez.

**KEY WORDS:** Real estate double sale; real estate double sale requirements; analysis precept 1473.2 and 3; double seller; legal-real plan; mandatory legal plan; good faith; possession; possession with traditional effects; Civil Code; Mortgage law; third mortgage; registry inscription; property registration; true owner; not owner; two or more buyers; consummation; jurisprudence; doctrine; sales contract; validity.

<b>APROXIMACIÓN AL ARTÍCULO 1473.2 y 3: CONCEPTO Y CUESTIONES BÁSICAS.....</b>	<b>6</b>
<b>CONCEPTO DE DOBLE VENTA DE BIEN INMUEBLE. ....</b>	<b>6</b>
<b>Subsunición en el artículo: introducción, requisitos y supuesto de hecho.....</b>	<b>6</b>
<i>I. Introducción. ....</i>	<i>6</i>
<i>II. Requisitos y supuesto de hecho. ....</i>	<i>10</i>
A.) Vendedor único. ....	11
B.) Dos o más compradores. ....	12
C.) Identidad de la cosa vendida. ....	13
D.) Los contratos de compraventa en cuestión han de ser separados, subsistentes y válidos. Análisis de la problemática de la “no consumación” como requisito jurisprudencial cambiante a lo largo del tiempo. ....	14
<b>PLANO JURIDICO-REAL DEL CONFLICTO. ....</b>	<b>21</b>
<b>LA BUENA FE COMO EXIGENCIA FUNDAMENTAL.....</b>	<b>21</b>
<b>La buena fe en el comprador preferido en la adquisición de la propiedad. ....</b>	<b>21</b>
<i>I. Silencio del artículo 1473.2 respecto de la buena fe. ....</i>	<i>21</i>
<i>II. Concepto de la buena fe en la doble venta inmobiliaria. ....</i>	<i>24</i>
<b>Momento en que ha de concurrir la buena fe. ....</b>	<b>27</b>
<i>I. Adquisiciones a domino. ....</i>	<i>27</i>
<i>II. Adquisiciones a non domino. ....</i>	<i>27</i>
<b>LOS CRITERIOS DE PREFERENCIA EN LA DOBLE VENTA DE BIEN INMUEBLE: 1473.2 CC, LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO PRIMERO DE ELLOS.....</b>	<b>28</b>
<b>La relación entre el art. 1473.2 y la ley hipotecaria.....</b>	<b>28</b>
<i>I. Como se deben articular el artículo 1473.2 y la actual normativa hipotecaria. ....</i>	<i>28</i>

A.) Cuestiones generales.....	28
B.) Relación con el artículo 34 Ley Hipotecaria. ....	29
C.) Relación con el artículo 32 Ley Hipotecaria. ....	30
D.) Conclusiones derivadas de la correcta interpretación del primer criterio de atribución del artículo 1473: la inscripción registral.....	31
<i>II. ¿Es necesario que el adquirente preferido ya esté en posesión del inmueble?32</i>	
A.) Posesión respecto de la compra realizada con el verdadero dueño. ....	32
B.) Posesión respecto de la compra realizada con el doble vendedor de ya cosa ajena. ....	32
<b>LOS CRITERIOS DE PREFERENCIA EN LA DOBLE VENTA DE BIEN INMUEBLE: 1473.3 CC, EL PRIMERO EN LA POSESIÓN DE BUENA FE.</b>	<b>34</b>
<b>La posesión de buena fe como criterio preponderante ante la falta de inscripción.....</b>	<b>34</b>
<i>I. Supuesto de hecho: aplicación jerarquizada del artículo 1473.2 y 3. ....</i>	<i>34</i>
<i>II. La posición preferida por el legislador: posesión real versus posesión ficta. ...</i>	<i>34</i>
<b>LOS CRITERIOS DE PREFERENCIA EN LA DOBLE VENTA DE BIEN INMUEBLE: 1473.3 CC, QUIEN PRESENTE TÍTULO DE FECHA MÁS ANTIGUA, SIEMPRE QUE HAYA BUENA FE.</b>	<b>36</b>
<b>El título con fecha más antigua como último criterio de preponderancia recogido en el artículo 1473: ¿verdadero criterio de atribución de la propiedad? .....</b>	<b>36</b>
<i>I. Supuesto de hecho: criterio residual en la pugna por la propiedad del inmueble. ....</i>	<i>36</i>
<i>II. La oponibilidad frente a terceros de la fecha recogida en documento privado: principal problema de este criterio. ....</i>	<i>37</i>
<i>III. El último de los criterios como regla de preferencia en el crédito. ....</i>	<i>38</i>
<b>PLANO JURÍDICO-OLIGACIONAL DEL CONFLICTO.</b>	<b>40</b>
<b>LA RESPONSABILIDAD DEL DOBLE VENEDOR: NATURALEZA JURÍDICA.</b>	<b>40</b>

<b>El carácter contractual de la responsabilidad como criterio más extendido en la doctrina.</b> .....	40
<i>I. La atribución de responsabilidad al doble vendedor: supuestos de mala y buena fe.</i> .....	40
A.) Mala fe en el vendedor: la hipótesis más habitual. ....	40
B.) Buena fe en el vendedor: la menos común de las hipótesis. ....	41
<i>II. La naturaleza jurídica: los tipos de responsabilidad contractual en la que incurre el “duplici tradens”.</i> .....	42
A.) La responsabilidad por falta de entrega de la cosa.....	42
B.) La responsabilidad por evicción: aproximación al saneamiento por evicción en la doble venta.....	42
C. Supuestos de hecho y su tipo de responsabilidad: síntesis ejemplificativa. .	43
<b>CONCLUSIONES: LA REGULACIÓN AUTÓNOMA DE LA DOBLE VENTA: ¿NECESIDAD U OPULENCIA?</b> .....	43
<b>BIBLIOGRAFÍA Y RELACIÓN DE SENTENCIAS</b> .....	45
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	45
<b>RELACIÓN DE SENTENCIAS Y JURISPRUDENCIA</b> .....	46

## APROXIMACIÓN AL ARTÍCULO 1473.2 y 3: CONCEPTO Y CUESTIONES BÁSICAS.

### CONCEPTO DE DOBLE VENTA DE BIEN INMUEBLE.

**Subsunción en el artículo: introducción, requisitos y supuesto de hecho.**

#### *I. Introducción.*

Artículo 1473.

*Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.*

*Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.*

*Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.*

Antes de comenzar con el análisis del régimen jurídico que atesora el artículo 1473 del Código Civil de 1889 (CC en adelante), me veo en la necesidad, como autor de este Trabajo de Fin de Grado, de advertir al lector de una cuestión previa: este artículo es probablemente uno de los preceptos que ha dado lugar a un mayor número de rica y variada jurisprudencia, así como ha sido el motivo de muchos quebraderos de cabeza dentro de la doctrina civilista de nuestro país, y todo ello tiene una consecuencia directa en mi trabajo; Al tratarse pues, de un artículo tan complejo y discutido, el contenido que se tratará en este Trabajo de Fin de Grado, dado la naturaleza y los límites del mismo, tratará de ser lo más preciso posible; pero ha de asumirse de partida que el nivel de amplitud será limitado, y, por tanto, quedará lejos de ser un análisis profundo y pormenorizado de todas las cuestiones relevantes susceptibles de análisis en este artículo, si bien es cierto me centraré en aquellas que constituyen el eje vertebrador del conflicto jurídico.

Entrando en materia, y para contextualizar la regulación de la doble venta en nuestra nación, puede sorprender a los legos en derecho la posibilidad que existe en nuestro ordenamiento jurídico de que una misma persona -vendedor- celebre varios contratos de compraventa respecto de la misma cosa y en favor de diferentes compradores. Esta realidad trae causa de la eficacia obligacional que comprende el contrato de compraventa en nuestro derecho si lo analizamos desde el prisma de las obligaciones del vendedor, y que resulta necesario analizar, aunque sea de una forma muy breve, para entender todo el entramado legislativo que gira en torno al contrato de compraventa en España, y para lo que a nosotros nos interesa, para entender el concreto régimen jurídico del artículo 1473.

La principal obligación del vendedor en la compraventa no es otra que la de entregar la cosa vendida. Más concretamente, si tomamos una expresión clásica extraída de la interpretación conjunta de los artículos 1445 y 1474.1 del CC en lo referido a las responsabilidades del vendedor, este debe facilitar al comprador la posesión legal y pacífica de la cosa objeto del contrato. Por tanto, una vez centrados en el tema a tratar en este trabajo, dicha expresión viene a decir que el vendedor debe entregar al comprador la posesión legal y pacífica del inmueble vendido. Si se trata de una casa, entregar la posesión del inmueble que permita al adquirente poder habitar en ella, modificarla, arrendarla, etc.; y si es un terreno, entregarlo con la posibilidad de poder cercarlo, construir en él... hacer el uso propio con el bien, en definitiva. Esta obligación fundamental del vendedor ha sido recogida en extensa jurisprudencia. Véanse, a modo ejemplificativo, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Civil (STS) de 22 de marzo de 1993 (ponente Sr. Pedro González Poveda), en su Fundamento Jurídico (FJ) tercero<sup>1</sup>. Número de recurso 2677/1990; y la Sentencia de la Audiencia Provincial (SAP) de Guadalajara 223/1995, de 14 de noviembre, en su FJ primero<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> STS de 22 de marzo de 1993 (ponente: Sr. Pedro González Poveda) FJ3: *“En el presente caso, las partes no establecieron ninguna obligación accesoria o complementaria de cuyo cumplimiento se hiciese depender las obligaciones fundamentales de este contrato, por lo que entregada la cosa vendida por el vendedor al comprador que ha venido disfrutando pacíficamente de su posesión, éste venía obligado al pago del precio en la forma pactada y al no hacerlo así, está justificada la resolución del contrato por el comprador, no sólo por virtud de la aplicación de la cláusula resolutoria pactada sino también por aplicación del art. 1504 del Código Civil”*.

<sup>2</sup> SAP Guadalajara 223/1995, de 15 de noviembre. FJ1: *“Por todo ello, entiende el juzgador de instancia que la actitud de los demandados ha de considerarse justificada sin que el impago de la cantidad reclamada deba reputarse como voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento, conclusión esta que ha de ser mantenida, ya que, si bien la obligación fundamental del comprador es la de pagar el precio*

El comprador, por tanto, tiene que conseguir que el destino del inmueble quede sujeto a la acción de su propia voluntad. Por supuesto, tampoco cumple el vendedor si no entrega el inmueble vendido con las características que se habían pactado, pero estas cuestiones, aunque no menos relevantes, no son objeto de mis reflexiones presentes, por lo que quedarán al margen de las mismas.

Una vez comentado sucintamente la obligación fundamental del vendedor en la compraventa, tal y como está regulada en nuestro país, podrían surgir de forma inmediata las siguientes preguntas: ¿Por qué es esta la principal obligación del vendedor y no la transmisión de la propiedad del bien -inmueble- a favor del comprador? ¿Por qué se conforma el legislador español con exigir al vendedor la entrega pacífica del bien? Sin ser preguntas baladíes, estas tienen una respuesta que requiere adoptar una perspectiva histórica y que paso a resumir sucintamente.

Hemos crecido en una sociedad que cuenta con un entramado legal que es capaz de dotar a nuestro ordenamiento de un alto grado de seguridad jurídica en la transmisión de los bienes, especialmente inmuebles; y principalmente gracias a la existencia del Registro de la Propiedad, creado por la Ley Hipotecaria de 1861<sup>3</sup>. No obstante, esto no fue siempre así. En la Roma clásica y con anterioridad, y desde la Roma clásica hasta bien entrado el S. XIX, ese grado de certeza no era ni remotamente parecido al actual.

Si desempolvamos nuestros estudios de derecho romano -derecho, como todos sabemos, inspirador y configurador del derecho civil español- aquellos bienes llamados *res mancipi*, que comprendía, entre otras cosas, el *Praedia in Italico*<sup>4</sup>, o predios en suelo itálico, y que a su vez podía ser *tam rústica* (propiedad rústica -como era el *qualis est fundus* o fundo-) o *quam urbana* (propiedad urbana -como podía ser la *qualis domus* o casa-) originariamente<sup>5</sup> solo admitían un modo de transmisión, y era la llamada *mancipatio*. Esta “*mancipatio*”<sup>6</sup> era un modo primitivo y solemne de transmitir la

---

*pactado, la del vendedor lo es la de entregar la cosa vendida y la de proporcionar una posesión pacífica al comprador”.*

<sup>3</sup> PILAR PALAZÓN VALENTÍN. “160 años de la Ley Hipotecaria. Pasado, presente y futuro de la Ley Hipotecaria.” Noticias Jurídicas.

<sup>4</sup> HERNÁNDEZ ZÚÑIGA, E.A. *Manual de Derecho Romano*, Ed. Tirant lo Blanch, Ciudad de México, 2018, p. 106.

<sup>5</sup> CANTARELLA, E. *Instituciones e Historia del Derecho Romano Maiores in Legibus*, Ed. Tirant lo Blanch Valencia, 2017. No obstante, cabe decir que entre los siglos III a.C y III d.C. comenzó a expandirse el uso de la *traditio* (en principio reservada para la *res nec mancipi* o también llamadas *res pretiosiores*; de menor relevancia económica para la sociedad romana) para la transmisión de los bienes inmuebles (*res mancipi*), llegando incluso a utilizarse la entrega simbólica mediante la entrega de llaves.

<sup>6</sup> HERNÁNDEZ ZÚÑIGA, E.A. *Manual de Derecho Romano*, cit., pp. 140 y 141.

propiedad (modo derivativo de adquisición de la propiedad) en el cual, el adquirente del bien debía formular unas precisas y concretas palabras ante el transmitente y cinco testigos para poder entender completado el negocio jurídico, y que fue paulatinamente sustituida por las escrituras, las que fueron finalmente abolidas por Justiniano en los siglos V y VI d.C.

Estas figuras solemnes, entre las que se encuentra, como acabo de decir *ut supra*, la *mancipatio*, difícilmente quedaban registradas en algún lugar, más allá de en la memoria de los propios intervinientes.

En ese contexto, a la hora de articularse el contrato de compraventa por los jurisconsultos romanos<sup>7</sup>, poco sentido hubiese tenido que el vendedor debiera, como obligación consustancial y primigenia del contrato de compraventa, transmitir el dominio. Puede ser que quizás a su vez, en este contexto de incertidumbre dominical, el ahora vendedor hubiese adquirido en su momento de un *non domino*. Con lo cual, la fórmula que se idea -con mucho más sentido- a la hora de reglamentar la transmisión de los inmuebles era la misma que ya he comentado y que a día de hoy se sigue manteniendo en el vigente Código Civil: el vendedor debe transmitir la posesión pacífica de la cosa al comprador, y con ello cumple su principal obligación contractual.

Por todo lo expuesto, en Roma, en una sociedad donde la certeza sobre la titularidad de los bienes es escasa, no tenía sentido hacer de la propiedad el centro de imputación de las obligaciones del vendedor en el contrato de compraventa.

En consecuencia, la solución que habrá que buscar para el comprador que ve frustrado el contrato por haber “adquirido” de una persona que no era verdadera dueña de la cosa en el momento de perfeccionarse el contrato, y que como consecuencia de ello sufre una perturbación en su posesión por la acción de un tercero que reivindica el bien, quien afirma ser el verdadero dueño de la cosa, no es la resolución contractual por incumplimiento *ex* Artículo 1124 del Código Civil -aunque con matices, como luego veremos-, pues el vendedor no ha incumplido su principal obligación; sino que habrá que acudir al régimen de responsabilidad por evicción regulado en los arts. 1474 a 1482 CC. Todo ello trae causa de que la obligación principal del vendedor no es transmitir la propiedad del bien, tal y como ha quedado patente en los párrafos anteriores.

---

<sup>7</sup> En palabras del importante jurisconsulto Ulpiano: “*qui vendidit necesse non habet fundum emptoris facere*” (quien vende no está obligado a hacer el fundo propiedad del comprador).

No obstante, cuestión distinta es que a través de la venta por el verdadero propietario seguido de la entrega del bien sí que se produce el traslado del dominio [art. 609 CC: *La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren (...) por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.* De tal forma que la compraventa queda configurada como medio para transmitir el dominio, pero no traslado del dominio como obligación del vendedor en la compraventa.

Para concluir con la introducción a este complejo artículo del Código Civil cabe decir que, pese a que la propia existencia del mismo presuponga la posibilidad de que existan varios contratos de compraventa perfeccionados por un mismo vendedor con varios compradores respecto de un mismo bien, tajante y reiterada jurisprudencia aclaran que esta hipótesis legislativa no implica, ni mucho menos, la legalización ni el favorecimiento de la doble venta, ni la desaparición de otras consecuencias jurídicas que pueda implicar (ya sean civiles o incluso penales -piénsese en la estafa-), sino que únicamente se contempla para resolver los conflictos entre los eventuales compradores. Entre otras, la STS de 25 de noviembre de 1965 dice literalmente: *“que no puede aceptarse la tesis de que es indiferente y no constituye incumplimiento el hecho de que el dueño de una cosa lleve a cabo sucesivas ventas de la misma, porque el art. 1473 de nuestro ordenamiento jurídico determina a quién habrá de transferir la propiedad, pues dicho precepto no ampara, califica, ni sanciona tales actos, sino que establece las reglas por las que deben resolverse estas situaciones”*.

## *II. Requisitos y supuesto de hecho.*

El artículo 1473 CC parte de una serie de requisitos que deben ser considerados de forma individual y que, en coherencia, trataré de analizar uno a uno. No obstante, y a modo de presentación, podemos afirmar que para la subsunción del supuesto de hecho en el art. 1473 CC debemos acreditar la concurrencia de: una pluralidad de contratos de compraventa (2 o más, aunque lo más habitual es que sean únicamente dos), válidos y subsistentes, cuyo cumplimiento específico es incompatible entre sí, y celebrados sobre el mismo objeto del negocio de enajenación por idéntica parte vendedora que, por lo menos en relación con uno de los contratos era dueño de la cosa doblemente vendida, y con independencia de que alguno de los compradores haya o no recibido ya la entrega

del bien, ya sea real o *ficta*, con su eventual trascendencia traditoria, o de que haya inscrito su adquisición <sup>8</sup>.

Pasamos ahora, por tanto, a diseccionar cada requisito común a todos los supuestos del art. 1473, si bien es cierto recuerdo al lector que el régimen jurídico que trataré en adelante será exclusivamente la doble venta inmobiliaria, dejando a un lado la doble venta de cosa mueble.

#### A.) Vendedor único.

Se trata de un requisito inherente al propio sentido de regulación del art. 1473. Vendedor único que además debe ser dueño, al menos en el momento de celebrar alguno de los contratos de compraventa, sin que el precepto pretenda arbitrar el conflicto jurídico que pueda darse cuando la misma cosa se vende en contratos distintos por personas distintas y sólo una de estas es el dueño, puesto que la decisión de a quien le corresponde el dominio en estos casos se rige por el principio de *nemo dat quod non habet* (Nadie da lo que no tiene) y, en su caso, la aplicación del régimen jurídico de venta de cosa ajena<sup>9</sup>. En estos casos ajenos -aunque no del todo- al artículo 1473, vencería, como no podría de ser de otra forma, quien adquirió del *verus dominus* (el verdadero dueño), salvo que alguno de ellos lograre probar una adquisición por él consolidada ex art. 34 Ley Hipotecaria o eventualmente por usucapión, como más adelante veremos.

Sin perjuicio de lo anterior, el vendedor puede ser considerado único cuando actúa personalmente o a través de mandatario. Así mismo, puede ser tanto persona física como jurídica.

Además, se considera como único vendedor a aquella comunidad de propietarios que enajena conjuntamente el bien sobre el que recae la comunidad de bienes; como también se considera único vendedor cuando la posición contractual de quien interviene en el primer contrato de compraventa se subroga *ex lege* su causahabiente a título universal (artículo 1257.1 CC) que, siendo parte vinculada por el primero (art.1.225

---

<sup>8</sup> RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, Ed. Jose María Bosch Editor, Barcelona, 1994, p. 52.

<sup>9</sup>RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, cit., p. 23.

CC), vuelve a vender la misma cosa<sup>10</sup>. Así mismo, y en relación con la regulación del artículo 1717 del CC, se deriva la consecuencia *sensu contrario* alcanzada de que, estaríamos ante un supuesto de doble venta por cumplirse el requisito de “única parte vendedora” cuando se lleve a cabo una venta por el dueño de la cosa con un comprador, y otro -comprador- haya realizado diferente contrato de compraventa sobre la misma cosa, pero con el representante directo del dueño de aquella.<sup>11</sup>

Distinto es la venta de cosa solo parcialmente ajena, donde un comunero enajena, sin estar facultado para ello *ex* artículo 397 CC, la totalidad del bien común, donde la jurisprudencia, tras varios cambios de criterio, entiende de forma definitiva que debe ser igualmente aplicable a este supuesto el régimen de la venta de cosa ajena. Así lo aclara la importante STS 620/2011 de 28 de marzo (ponente Sr. Juan Antonio Xiol Ríos) en su FJ quinto, que, partiendo de la validez de la que goza la venta de cosa ajena en nuestro ordenamiento jurídico, asienta de forma definitiva el criterio jurisprudencial aplicable en estos casos, y que ha sido fruto en el pasado de criticados vaivenes jurisprudenciales, que han quedado definitivamente zanjados con esta sentencia, que declara que: *“El supuesto de venta por un comunero del entero bien común sin el consentimiento de los demás ha sido objeto de pormenorizado estudio por la doctrina científica. La práctica totalidad de nuestros juristas señala que, como venta de cosa parcialmente ajena, se trata de una venta plenamente válida, por más que no sea apta para transmitir la entera propiedad de la cosa vendida. (...) Por lo que respecta a la doctrina jurisprudencial, si bien existen resoluciones que declaran la nulidad de la venta de la cosa común realizada sin consentimiento de alguno de los comuneros, otras (mucho más coherentes con la visión por la propia jurisprudencia de la venta de cosa ajena) admiten su validez, al tratarse de venta de cosa parcialmente ajena”*.

B.) Dos o más compradores.

Como ya adelantaba con carácter previo, si bien es cierto el Código Civil habla de “diferentes compradores”, la práctica pone de manifiesto que es extraño que la venta se proyecte sobre más de dos partes compradoras<sup>12</sup>, aunque nada impide, como es lógico, la aplicación de este precepto para aquellos no tan frecuentes supuestos. Por otro

---

<sup>10</sup> GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. “Comentario sobre el artículo 1473”, en Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.) *Comentarios al Código Civil (tomo VII)*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 10415.

<sup>11</sup> RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, cit., p. 52.

<sup>12</sup> RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, cit., p. 9.

lado, al igual que en el caso de la parte vendedora, la personalidad de las partes compradoras puede ser tanto física como jurídica.

No obstante, no se considera que hay pluralidad de compradores cuando uno actúa en calidad de representante legal o voluntario del otro, y el segundo contrato se hace para elevar a escritura pública el primero; y tampoco si el segundo comprador actúa en calidad de sucesor mortis causa del primero <sup>13</sup>.

### C.) Identidad de la cosa vendida.

Se trata de una *conditio sine qua non* que recoge claramente el artículo 1473 CC y que acarrea como consecuencia inequívoca que solo podrá alzarse victorioso con la pretensión adquisitiva del bien uno de los eventuales compradores. Resulta imposible conciliar las pretensiones de adquisición sobre el mismo bien que puedan tener todos los compradores, y precisamente por ello existe el precepto que nos ocupa, pues su razón de ser no es otra que establecer unos criterios de prelación para esclarecer cuál de todos tiene mejor derecho respecto del resto.

Esta circunstancia también ocurre cuando primeramente se vende la nuda propiedad del bien con reserva de usufructo a favor del vendedor y éste posteriormente enajena el pleno dominio <sup>14</sup>.

Cabe precisar en este punto que la identidad de objeto no tiene necesariamente que revestir un carácter total o íntegro, sino que podrá tener una proyección -la identidad- meramente parcial, como es razonable en derecho. No obstante, todo ello implicará centrar el conflicto al ámbito de confluencia de intereses de los compradores, es decir, si el conflicto versa sobre una porción de terreno, solo cabrá discutir la

---

<sup>13</sup> GARCÍA CANTERO, G. "Comentario sobre el artículo 1473", en Albaladejo, M (dir.) *Revista de derecho privado, comentarios al Código Civil y Complicaciones Forales (Tomo XIX)* Ed. EDERSA, Madrid, 1980, p. 248.

<sup>14</sup> STS de 17 de diciembre de 1984 (ponente Sr. Jaime De Castro García) en su considerando tercero: "(...) pues el precepto que se dice infringido, regulador del conflicto ocasionado por la pluralidad de ventas sobre una misma cosa, obviamente habrá de ser aplicado, por identidad de razón (artículo cuarto del Código Civil), aunque alguno de los contratos venga referido a la nuda propiedad, ya que se trata también de un negocio traslativo a título oneroso con la específica calificación de compraventa, si bien matizada con la reserva del usufructo, y no cabe desconocer que el nudo propietario comprador, aunque carece del goce de la cosa, ostenta un derecho preeminente, siquiera limitado, al que corresponde todo un conjunto de facultades y desde luego un poder dispositivo (artículos cuatrocientos ochenta y nueve y quinientos noventa y cinco del Código Civil y ciento siete, número segundo, de la Ley Hipotecaria), que el usufructuario no puede menoscabar."

propiedad respecto de aquella, y no por el total de la cosa. El ejemplo más clarificador de esta cuestión es aquel propietario que vende una parte *pro indiviso* de su terreno a una persona para posteriormente vender la totalidad del mismo a otra distinta<sup>15</sup> (o viceversa).

D.) Los contratos de compraventa en cuestión han de ser separados, subsistentes y válidos. Análisis de la problemática de la “no consumación” como requisito jurisprudencial cambiante a lo largo del tiempo.

Respecto de la exigencia de que los contratos sean separados, de su interpretación *sensu contrario* se deriva la consecuencia jurídica de que, si el contrato de compraventa se realiza simultáneamente con diferentes compradores, y en el mismo contrato, estos adquirirán un condominio sobre el objeto vendido<sup>16</sup>. No obstante, esta hipótesis no genera discusión doctrinal alguna puesto que no deja de ser un problema que no está vinculado con la correcta aplicación del art. 1473, sino una mera cuestión de intereses de las partes, que son confluyentes, y no divergentes. Por ello, la solución a esta problemática no es una consecuencia aplicativa del artículo 1473, sino, por el contrario, una causa para su no subsunción.

De lo inmediatamente anterior expuesto se deriva la necesaria voluntad adquisitiva -de los compradores-, a título individual (o al menos ajeno al resto de compradores) respecto del bien.

Y en cuanto a la validez y subsistencia de los contratos, no se plantean dudas de exclusión aplicativa el artículo si uno de los compradores que todavía no ha adquirido el bien (por no haber *traditio material* o *ficta*) resuelve el contrato por razón de la segunda venta con efectos traslativos de dominio, y que, por tanto, implica el incumplimiento necesario e inevitable del vendedor<sup>17</sup> -pues presumiblemente no podrá entregar la cosa

---

<sup>15</sup> STS 928/2007, de 7 de septiembre (ponente Sr. Francisco Marín Castán), cuyo *asunto versa sobre la doble venta realizada, en primer lugar, respecto de la parte de una finca, posteriormente vendida en su integridad. FJ1: “El litigio causante de este recurso de casación ha versado sobre la propiedad de una finca vendida por su titular registral a dos compradores (...) El objeto de las dos ventas no fue totalmente coincidente porque con ocasión de la primera se segregó de la finca matriz una porción de la mayor parte de su superficie (...) mientras que en la segunda compraventa se vendió la totalidad de la finca.”*

<sup>16</sup> GARCÍA CANTERO, G. “Comentario sobre el artículo 1473”, cit., p. 249.

<sup>17</sup> STS 805/2009 de 10 de diciembre de 2009 (ponente Sr. Xavier O ‘Callaghan Muñoz) en su FJ2: “La sentencia recurrida declara, como se ha apuntado, la realidad incontestable que la sociedad vendedora incumplió su obligación esencial de entrega de la finca vendida: no la entregó, la vendió a tercero, no

*in natura*, en principio-; o bien cuando sea con carácter inverso, donde el vendedor resuelve uno de los contratos por incumplimiento de la otra parte; o por el ejercicio de un derecho de retracto en favor del vendedor que este ejercita eficazmente.

Respecto de la validez de los contratos, hay que recalcar lo que exige el artículo 1473 para su aplicación (que recordemos es un precepto que atesora criterios de prelación para dirimir qué comprador debe alzarse con la propiedad del bien): que los contratos de compraventa celebrados sean válidos; para lo que habrá que estar, principalmente, a lo recogido en el artículo 1261 CC. Ello implica que, la inobservancia de alguno de los requisitos que en dicho precepto se recogen, implica la imposibilidad de acudir al régimen del artículo 1473 del CC, produciéndose el traslado dominical (si hubiera *traditio*) a favor del comprador cuyo contrato se considere válido, en aplicación de las reglas generales para la adquisición derivativa de la propiedad (arts. 609 y ss. del CC) y por la retroacción y eliminación de efectos del contrato nulo (art. 1300 y ss. CC). La invalidez de uno de los contratos puede ocurrir, a mero efecto ejemplificativo, en situaciones de simulación contractual de alguno de los contratos, inexistencia de objeto (por ejemplo, en el momento de la segunda compra la cosa ha sido destruida), causa ilícita...

Cuestión más compleja y que requiere más análisis es lo relativo a la consumación de los sucesivos contratos, y cuya exigencia ha sido fruto de multitud de comentarios doctrinales y jurisprudencia que han experimentado una importante evolución a lo largo del tiempo, y principalmente desde mediados del siglo pasado hasta los principios del actual.

En primer lugar, es preciso aclarar el supuesto de hecho que, en relación con la venta de cosa ajena puede suscitar el ahora analizado artículo 1473. Por tanto, el tratamiento de la venta de cosa ajena en relación con el artículo 1473 del Código Civil requiere diferenciar dos supuestos: aquel supuesto en el que un sujeto vende un bien que nunca fue suyo, y pese a todo lo vende a favor de varias personas -no interesa a efectos del artículo 1473- y; aquel supuesto en el cual, el propietario de un bien lo vende a favor de un comprador, produciéndose efectos traslativos de dominio y posteriormente,

---

*elevó el contrato en documento privado a escritura pública; fueron precisos sendos procesos para que los compradores obtuvieran la posesión y la escritura pública, ésta otorgada por el órgano jurisdiccional; todo ello, casi catorce años después de haberse celebrado el contrato con una aplicación de la cláusula penal moratoria durísima. Pretender la parte vendedora una resolución por incumplimiento de las obligaciones de la compradora, no tiene sentido ante su palmario incumplimiento”.*

cuando ya no es propietario, vende ese mismo bien a favor de otro comprador (o vende primero sin efecto traslativo y la posterior venta sí lo tiene).

Centrándonos en el segundo de los supuestos, que es el que nos interesa, debemos tener en cuenta que ahora es pacífica la jurisprudencia que establece que la venta de un bien por una misma persona, la cual ya había sido previamente vendida a otra, habiéndose consumado la primera de las realizadas (es decir, habiendo ya tenido lugar el *iter adquisitivo*), no da lugar a la nulidad de la segunda; y ello tampoco impide aplicar el régimen jurídico del artículo 1473 por lo que posteriormente se explicará a raíz de la importantísima STS 928/2007 de 7 de septiembre.

No obstante, ello no fue siempre así, pues la doctrina jurisprudencial de principios y mediados del siglo pasado que mantenía nuestro Alto Tribunal venía declarando, en múltiples sentencias, la nulidad de la segunda de las ventas -si la primera se hubiese consumado, es decir, se hubiese producido la tradición, ya sea material o instrumental- por “inexistencia de objeto” del contrato de compraventa -el segundo de ellos- de cosa ya ajena al vendedor<sup>18</sup>. Esta posición jurisprudencial sea vio aún más distorsionada por el propio órgano en la década de los 90, pues terminó exigiendo, a efectos de calificar la problemática como de “doble venta”, una cierta “coetaneidad cronológica entre las dos ventas<sup>19</sup>”, y afirmaba que, a mayor distanciamiento temporal, la segunda venta sería ya de cosa ajena – y, por tanto, nula- (establecía, por tanto, una presunción de ajenidad en la segunda de las ventas por el mero transcurso del tiempo, cuando poco tiene que ver el tiempo para determinar la situación jurídica real de un inmueble; al margen de la usucapión, como es lógico).

A este caos jurisprudencial se le añadía que, en ocasiones, eran exigidos más requisitos a la primera de las ventas para entenderla “totalmente consumada”, y, por ende, nula la siguiente realizada (o siguientes) -en aplicación de aquella doctrina jurisprudencial, que debo insistir, ahora ha cambiado radicalmente-.

---

<sup>18</sup> GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. “Comentario sobre el artículo 1473”, cit., p. 10417.

<sup>19</sup> STS de 11 de abril de 1992 (ponente Sr. Francisco Morales Morales) FJ6: “*La tipificación de la doble venta, que contempla el art. 1473 del Código Civil, requiere, para su existencia, que cuando se perfeccione la segunda venta, por convenio entre comprador y vendedor sobre la cosa objeto del contrato y el precio (art. 1450 del Código Civil), la primera no haya sido consumada todavía (lo que implica una cierta coetaneidad o proximidad cronológica entre ambas ventas), 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 venta por falta de objeto (...).*”

Carga de requisitos que, por otro lado, recaían sobre la figura del comprador, y que a mi juicio eran del todo desproporcionados con un eventual primer comprador de buena fe, quien desconoce de las intenciones perversas de su vendedor, y que pese a todo, va a ver como se le exige un “*plus obligacional*” para poder entender del todo consumada su compra, y poder verse así protegido de forma indudable y férrea frente al posterior de los compradores en aplicación de la doctrina jurisprudencial que entendía nula la segunda de las ventas; y que, por el contrario, se va a ver más desprotegido frente a aquel por no declararse nula la segunda de las ventas realizadas.

Por ejemplo, se venía exigiendo, además del dudoso requisito temporal ya comentado, que se hubiera pagado de forma íntegra el precio<sup>20</sup> (que tratándose este trabajo de bienes inmuebles, resulta fácil imaginar que, dado el elevado precio de este tipo de bienes, la realidad muestra que el pago íntegro, en algunas ocasiones, no se produce hasta pasado un término de duración considerable), de modo que si se acredita la concurrencia de dicho pago, el comprador se habría convertido en dueño, mientras que en su ausencia, la primera de las ventas no se habría consumado, por lo que la segunda no devendría nula por no ser venta de cosa ajena.

Si bien es cierto, de la lectura de las sentencias que exigían estos requisitos se intuye un cierto ánimo protector respecto del primero de los compradores (se utilizaba el argumento del pago íntegro para decir que el primero de los compradores ya había pagado la totalidad, y, por tanto, ya se había consumado la venta, y no a la inversa), daba pie a, mediante una interpretación *sensu contrario* de las mismas, invertir el argumento para, en otro supuesto de hecho donde el requisito no concurriese -es decir, supuestos donde no se hubiera producido el pago íntegro-, perjudicar al primero de buena fe.

Esta serie de requisitos incluidos por la jurisprudencia del TS, que deben calificarse del todo desafortunados de acuerdo con la doctrina científica, lo único que hacen es desvirtuar el modelo de transmisión de la propiedad mediante título (acuerdo de voluntades) y modo (*traditio*) que recoge el artículo 609 CC. En consonancia con la

---

<sup>20</sup> STS 553/2003 de 10 de junio (ponente Sr. Alfonso Villagómez Rodil) FJ1: “*La jurisprudencia reiterada de esta Sala de Casación Civil distingue dos supuestos: a) Que la primera compraventa –que se opone a la segunda que causó inscripción registral– no se hubiera consumado en el sentido de no haberse producido la posesión real o de hecho del bien adquirido, en cuyo caso la que predomina y resulta válida es la que se inscribe en el Registro de la Propiedad, y b) Que la referida primera compraventa resulte plenamente consumada por pago íntegro del precio y entrega de la cosa al vendedor que accede efectivamente a su posesión inmediata y disfrute.*”

doctrina, y así lo establece el TS en multitud de jurisprudencia, lo que importa para la transmisión del dominio, y así poder entender consumado el contrato de compraventa, no es el pago del precio o el transcurso de un plazo, sino que lo determinante es que el contrato o acuerdo de voluntad venga seguido de la tradición.

Para que esta regla por todos sabida quede exceptuada se precisa que así se haya pactado expresamente por las partes mediante (en virtud del principio de libertad de pacto que rige en nuestro Código Civil para todas aquellas cuestiones que sean derecho dispositivo para las partes) reserva de dominio a favor del vendedor, condición resolutoria, condición suspensiva...<sup>21</sup>

Ahora bien, dicho lo anterior, resulta apreciable que no resulta de aplicación el artículo 1473 cuando uno de los compradores resuelve el contrato por incumplimiento del vendedor materializado en la entrega del mismo bien a otra persona, pues en este caso solo subsiste un contrato; pero cosa distinta es que se considere (como muchas veces se hace) inaplicable el artículo cuando el primer comprador haya ya recibido la entrega traditoria del bien y un segundo comprador perfeccione un contrato válido (presente por ende la buena fe en este segundo comprador) sobre idéntica cosa con igual vendedor (quien ya es un *non dominus*).

Como ha quedado patente, la interpretación jurisprudencial del silgo pasado hacía pivotar la aplicación del artículo 1473 CC en la consumación o no consumación del alguno de los contratos<sup>22</sup>, lo que producía una importante alteración en el sistema de adquisición de la propiedad mediante título y modo, por lo que esta idea debía ser rechazada, y afortunadamente así lo fue haciendo paulatinamente el TS en la primera década del presente siglo, quedando el embrollo zanjado completamente en el FJ 2 de la ya citada STS 928/2007 de 7 de septiembre de 2007 al decir:

---

<sup>21</sup> STS 928/2007 de 7 de septiembre de 2007. FJ2: *“En consecuencia, lo que importa para la transmisión del dominio mediante compraventa no es el pago del precio, sino que el contrato o acuerdo de voluntades venga acompañado de la tradición en cualquiera de las formas admitidas en derecho. Para que no sea así, esto es para que el impago de todo o parte del precio pueda influir en la transmisión del dominio, será preciso que así se haya pactado expresamente en el propio contrato de compraventa, ya mediante una reserva de dominio a favor del vendedor, ya mediante una condición resolutoria, cuya respectiva constancia registral sí afectará al tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria”*

<sup>22</sup> En este sentido, y en consonancia con la época de publicación de su comentario, también lo pone así de manifiesto GARCIA CANTERO. G, *“Comentario sobre el artículo 1473” cit., p. 249: “por definición las diversas compraventas deben haber sido realizadas antes de que alguna de ellas haya alcanzado su consumación (...).”*

*“No hay ya una verdadera razón de peso para excluir del ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil las dos o más ventas de un mismo inmueble (...) De un lado, porque el propio precepto ya prevé que el primer comprador haya tomado posesión de la cosa antes que el segundo, consumándose por tanto la primera venta, desde la perspectiva de las obligaciones del vendedor, mediante la tradición material (artículo 1462 del Código Civil, párrafo primero), y sin embargo la propiedad acabe perteneciendo a quien compró luego la misma cosa mediante un contrato intrínsecamente válido, plasmado en escritura pública (tradición instrumental, artículo 1462 del Código Civil, párrafo segundo), e inscribió su adquisición en el Registro. De otro, porque así se logra la concordancia del artículo 1473 del Código Civil tanto con los artículos 606 y 608 del propio Código como con la Ley Hipotecaria: con su artículo 34, si la finca estaba inscrita a nombre del doble vendedor y el primer comprador no ha inscrito su adquisición; y con su artículo 32, si la finca no estaba inscrita, el primer comprador no inscribe su adquisición, el segundo sí lo hace y, finalmente, acaba transcurriendo el plazo establecido en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria (...)”.*

Debe quedar claro, por tanto, que la segunda venta, aun siendo cosa ajena, no determina la falta de validez del contrato, sino que dicho vicio tiene un efecto sobre la eficacia transmisiva del modo<sup>23</sup> que acompaña a la venta. Ello significa que la venta de cosa ajena unida al modo no confiere en sí misma al comprador, como es evidente, la propiedad del bien (pues ha adquirido de *non domino*, es decir, de alguien que no tenía la capacidad para disponer del bien), como tampoco implica que el primero de los compradores en los que confluyeron los requisitos para adquirir la propiedad deje de ser dueño por la acción de un tercero -doble vendedor- que no es dueño; pero esto no implica que dicha venta sea nula. Son cuestiones totalmente distintas y que deben quedar claramente diferenciadas.

En suma, y tras abandonar aquella confusa jurisprudencia, en aras de una correcta interpretación sistemática del artículo 1473 CC en relación, fundamentalmente,

---

<sup>23</sup> STS 962/2006 de 11 de octubre (ponente Sr. José Ramón Ferrándiz Gabriel) FJ3 *“Debe indicarse, sin embargo, que la venta de cosas ajenas plantea frente a las dueñas verdaderas una cuestión que no es de validez del contrato posterior, sino de oponibilidad de su eficacia transmisiva, unido al modo. Lo que significa que reconocer aquella, sin necesidad de ningún negocio accesorio de convalidación, no implica que la segunda compradora, esto es, la demandada, sea, pese a haber recibido instrumentalmente la posesión mediante la escritura (artículo 1462 del Código Civil), la dueña por virtud de una adquisición a non domino, ni, correlativamente, que las primeras compradoras, esto es, las demandantes, propietarias ya al perfeccionarse el segundo contrato, hayan dejado de serlo porque un tercero, que no les representa, hubiera vendido lo que era de ellas (nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet: Digesto 50.17.54).”.*

con los artículos 34 y 32 de la Ley Hipotecaria y 606 y 608 del propio CC, debe entenderse abandonado el requisito de “no consumación” de alguno de los contratos para acudir a la prelación adquisitiva que establece el precepto 1473 en sus párrafos segundo y tercero, y que ha sido uno de los aspectos más discutidos doctrinalmente en torno a este artículo y que a día de hoy, puede encontrar reservas.

Reproduciendo las palabras del TS en su sentencia 928/2007 de 7 de septiembre: *“En la mayoría de los casos la primera venta suele ir acompañada de tradición material, mediante entrega de la posesión, y la segunda de tradición instrumental, mediante el otorgamiento de escritura pública que, permitiendo la inscripción registral, adolecerá sin embargo de la irregularidad, en cuanto tradición instrumental, de la falta de poder de disposición del transmitente”*.

En este contexto, la STS de 5 de marzo de 2007<sup>24</sup>, citando otra previa de 4 de marzo de 1988 recoge la idea de esta última de cómo el artículo 1473 del CC no altera la teoría del título y el modo, sino que declara que la protección que brinda el artículo 1473 a favor del adquirente que, o bien inscribe su adquisición del doble vendedor y titular registral, sin que el primero de los compradores haya inscrito su adquisición, y, por tanto, gozando quien sí inscribe de la protección directa del art. 34 Ley Hipotecaria (LH) si concurren los presupuestos de buena fe, y onerosidad; o bien si la finca no estaba inscrita, y el primer comprador no inscribe la adquisición, él sí lo hace, y finalmente transcurre el plazo de dos años del artículo 207 de la LH; es una forma de poder entender sistemáticamente las normas en juego, sin poner en jaque la institución del Registro de la Propiedad, pues de no entenderse así, el Registro perdería su función

---

<sup>24</sup> STS de 5 de marzo de 2007 (ponente Sr. Francisco Marín Castán) FJ5: *“La sentencia de 4 de marzo de 1988 (...) en relación con el 34 de la Ley Hipotecaria -y 1473 CC- y descartando que quien adquirió confiado en el Registro viniera obligado a «una previa investigación a ultranza de las vicisitudes extrarregistrales por las que atraviesa o ha atravesado la finca comprada», pues de ser así «el instrumento jurídico del Registro de la Propiedad no tendría más valor que el de una mera oficina informativa sin alcances vinculatorios en el orden de las transmisiones de titularidad», la sentencia declara lo siguiente: «Por ello, y en clara protección, sin remilgos, del adquirente de buena fe del titular registral, queda justificada la aplicación de los artículos 1473 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria, quedando a salvo los derechos de orden personal del primer adquirente burlado en la adquisición de la propiedad que se había propuesto, contra el vendedor que habrá, en su día, de responder (...). Y que esto es así, lo demuestra hasta la saciedad el párrafo 3º del artículo 1473; si no hubiera habido inscripción, el favorecido es el primero en la posesión, porque con ella ha anudado su título dominical con la tradición, requisito imprescindible para adquirirlo (modo), pero habiendo inscripción y dando por supuesta la posesión del no inscrito, no cuenta para nada tal elemento efectivo de adquirir, por sobreponerse a ello el juego más importante y útil jurídicamente hablando, en provecho de la Sociedad y de la seguridad jurídica, de la fe pública registral, contando obviamente con la buena fe del comprador inscrito (...).”*

instrumental de servir como institución jurídica vinculante en las transmisiones de bienes inmuebles, quedando relevado a un segundo plano -y que sin duda lo único que ello implicaría sería dotar al sistema de una mayor incertidumbre-.

Es en parte, por tanto, un juego jurídicamente hablando, donde la posición del Registro de la Propiedad debe ser especialmente tutelada, no para beneficiar a una parte determinada en un conflicto concreto; sino como institución vertebradora del sistema de transmisiones inmobiliarias en nuestro derecho civil y que engloba un interés social superior a las pretensiones de una parte, y no es otra que la seguridad jurídica que ofrece el Registro de la Propiedad en el tráfico de inmuebles.

Cuestión distinta es la ulterior responsabilidad personal que tendrá el doble vendedor con el comprador vencido en aplicación de estas normas. Aunque haya dicho en párrafos anteriores respecto del artículo 1473 que su *ratio legis* es ordenar la relación jurídica en un plano estrictamente jurídico-real para determinar qué comprador debe adquirir el *dominus*<sup>25</sup>, ello no empece el análisis jurídico-obligacional que exige el propio precepto, y que existirá a todas luces entre el doble vendedor y el comprador preterido en su pretensión jurídico-real.

## **PLANO JURIDICO-REAL DEL CONFLICTO.**

### **LA BUENA FE COMO EXIGENCIA FUNDAMENTAL.**

#### **La buena fe en el comprador preferido en la adquisición de la propiedad.**

##### *I. Silencio del artículo 1473.2 respecto de la buena fe.*

Llama la atención cuando uno se aproxima por primera vez al artículo 1473 en su párrafo segundo que, a diferencia del resto de apartados del precepto, en el segundo no se incluye por el legislador el requisito de la buena fe para poder proclamar como adquirente a aquella persona que haya inscrito su derecho con anterioridad en el Registro de la Propiedad, asombro, por otro lado, que se acentúa cuando se advierte que es este apartado el que tiene mayor importancia y trascendencia en la práctica -solo hace falta echar un vistazo rápido a la ingente cantidad de jurisprudencia y comentarios doctrinales que existen sobre este inciso del artículo 1473-. No obstante, ello no empece

---

<sup>25</sup> RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, cit., p. 55.

la necesaria concurrencia de este importante presupuesto, como a continuación expondré.

Aunque el legislador no lo diga de forma expresa en el precepto, la función que cumple la buena fe en esta norma no es discutida<sup>26</sup> -ahora- por ningún sector de la doctrina, pues como cabe imaginarse, la doble venta presupone -en la mayoría de las ocasiones- una actuación fraudulenta del vendedor, y su conocimiento debe ser del todo ajena al comprador preferido, ya sea este el primero de ellos o el segundo y siguientes.

Ahora bien, ¿Cuál es el motivo por el que el artículo 1473.2 omite el concepto de la buena fe? Como no pocas veces, para responder a esta pregunta tenemos que hacer un viaje en el tiempo y remontarnos al año 1861, año de promulgación de una Ley hipotecaria que pretendía dotar de plena seguridad jurídica a los adquirentes de bienes inmuebles que acuden al Registro de la Propiedad con su derecho recién adquirido.

Resulta patente que la legislación hipotecaria citada tenía un fuerte corte de inspiración en el modelo de publicidad registral francés (aunque matizado) cuyo espíritu -sumamente formalista- pretendía “castigar” en cierta medida a aquellos titulares inmobiliarios que no llevaban al registro sus títulos adquisitivos, pudiendo hacerlo. Esta idea sigue aún latente en nuestro sistema de publicidad registral -aunque como digo, matizado-, donde conforme a los artículos 606 y 1949 del CC, así como los artículos 32 y 225 de la Ley Hipotecaria vigente, se limita o restringe la oponibilidad a terceros de un derecho real inmobiliario a la pertinente inscripción registral del mismo.

Por tanto, si tomamos como partida esta previsión *cuasi sancionadora* que incorpora el sistema registral francés (en su más puro sentido) respecto de los titulares perezosos en la inscripción registral, resulta que su aplicación más estricta implica admitir que aquellos segundos compradores que, aun conocedores de la previa venta y la actitud registral pasiva del previo comprador, compran idéntico bien del mismo vendedor (independientemente de que todavía tuviera o no poder de disposición sobre la cosa) para posteriormente inscribir su derecho en el registro; están haciendo un uso del todo legítimo de aquel beneficio legalmente concedido a quien recurre a la publicidad

---

<sup>26</sup> STS 73/2011 de 11 de febrero (ponente Sr. Xavier O ‘Callaghan Muñoz) FJ2: “Parece que el Código civil no la exige si se trata de bienes inmuebles, pero no es así. Tal como recuerda la citada sentencia de 13 de noviembre de 2009 , la exigencia de la buena fe al caso de doble venta de inmuebles prevista en el aludido párrafo tercero del artículo 1473 que no la contempla expresamente, se deduce de los principios generales del derecho -ejercicio de los mismos de buena fe- y de relacionar esta norma con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria”.

registral, y que ello a su vez implica una justa pena para quien lo ignoró. De esta forma, se queda abanderado de forma incuestionable e insuperable el principio *priore in tempore, potior in iure* -máximo exponente del formalismo jurídico civilista-, estableciéndose como momento de referencia el asiento de presentación en el registro.

Dicho lo cual, resulta ahora comprensible el sentido de no contar el precepto de forma expresa con el requisito de buena fe respecto del comprador preferido, sin que ello sea un flagrante olvido del legislador o una remisión táctica a la teoría general de las obligaciones. Es en este contexto, por tanto, en el que se debe entender el silencio hecho por el legislador, que era por todo coherente con el modelo de publicidad registral de la época.<sup>27</sup>

Si partimos del contexto histórico comentado, resulta evidente y aprehensible que nuestro modelo de publicidad registral actual es sustancialmente distinto y divergente. Habiendo quedado plasmada la peligrosidad (y en muchos casos la injusticia material) de aplicar el artículo 1473 del CC con claros tintes afrancesados, de forma ciega y cerrando los ojos a la buena o mala fe del comprador preferido, la jurisprudencia española se vio en la tesitura de tener que exigir, pese a la ausencia literaria del artículo, la buena fe del comprador vencedor<sup>28</sup> ex art. 1473.2.

De esta forma, y una vez más, se logra vía interpretación jurisprudencial (aunque esta mucho más pacífica y con mayor arraigo temporal que la anteriormente comentada) adecuar el artículo 1473.2 a nuestro sistema normativo, pues no debe ignorarse el valor que tiene la buena fe en nuestro ordenamiento jurídico como presupuesto indispensable (salvo lo dispuesto en el art. 1959 CC) para poder dotar al título adquisitivo el carácter de válido en derecho.

---

<sup>27</sup> RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, cit., p.59.

<sup>28</sup> STS de 17 de diciembre de 1984 en su considerando quinto “Que según reiterada doctrina jurisprudencial, y así lo impone también la relación que ha de establecerse entre el párrafo segundo del artículo mil cuatrocientos setenta y tres del Código Civil y el artículo treinta y cuatro de la Ley Hipotecaria, la preferencia otorgada al comprador que inscribe en el Registro descansa en el indispensable requisito de la buena fe, elemento que tiene cumplida justificación como ha hecho notar la doctrina científica, por lo mismo que de ordinario la doble venta presupone una actuación dolosa o fraudulenta del vendedor y no merece protección quién colaboró en la maniobra o cuando menos la conoció (...).

## II. Concepto de la buena fe en la doble venta inmobiliaria.

Como ha quedado patente, actualmente la buena fe es requisito ineludible en la figura del comprador que finalmente consideremos como vencedor del conflicto, ya adquiera del doble vendedor dueño o no dueño. Debemos ahora, pues, partir del concepto de buena fe recogido en el artículo 433 CC<sup>29</sup> y 1950CC<sup>30</sup>, que, si bien está presente en todo el derecho español y es repetido en ocasiones como un *mantra jurídico*, entraña un sentido y significado muy complejo, y en varias ocasiones, indeterminado; todo ello acentuado porque la buena fe exigida en la adquisición de derechos reales es muy distinta a la que se exige en las relaciones contractuales.

Partiendo de un concepto de *buena fe subjetiva*<sup>31</sup>, entendido este como aquella situación de convicción de buen proceder, con plena ignorancia de estar cometiendo un acto contrario a derecho, y no tanto como el modo en el que se incurrió en aquella ignorancia; dicha buena fe debe ser encauzada (pero sin desvirtuar su primigenio sentido *personalísimo y estrictamente volitivo*) y reconducida a través del modo en que se ha de determinar su concurrencia. Es por ello por lo que cumplen una función de gran relevancia las presunciones de buena fe (*ex art.434 CC*), y que únicamente pueden ser desvirtuadas por la otra parte interesada cuando se consiga probar que entre el hecho discutido y la mala fe alegada (en aras de destruir la presunción de buena fe) existe una conexión concreta y apreciable según el real entender de una persona media. Así, de esta manera, sin discutir su existencia y significado como concepto independiente del ámbito jurídico, el ordenamiento puede exigir su formalización o adecuación al mismo mediante la exigencia de ciertos umbrales mínimos de diligencia.

Ahora bien, hemos visto como el régimen jurídico de la doble venta se puede proyectar no solo en aquellos casos en los que ninguna de las ventas ha sido todavía

---

<sup>29</sup> Art. 433 CC: *Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.*

<sup>30</sup> Art. 1950 CC: *La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio.*

<sup>31</sup> En otros, en palabras de RUBIO GARRIDO, T: *“La buena fe subjetiva, como concepto, no se vincula con la eticidad, sino con los hechos intelectivos; no es un modo de haber incurrido en ignorancia, sino tan sólo el estado de ignorancia o de error en que versa el intelecto de un sujeto, que carecía de intención de cometer un acto ilícito, o de lesionar un derecho ajeno, y lo comete o lo lesiona, sin saberlo (...)”*; Albaladejo, M: *“Según lo dicho la posesión de buena fe se basa en un error; en creerse con derecho a ella, sin tenerlo, pero para que sea de buena fe una posesión no hace falta nada más; de modo que posee de buena fe aun el que se considera legalmente en su posesión de algo por haberlo soñado (y creer realidad su sueño) que lo adquirió en debida forma, cuando en verdad despojó de ello a su propietario”*.

consumada, sino que también permite su aplicación de forma conjunta con el régimen jurídico de venta de cosa ajena (es decir, donde el vendedor es un *non dominus*). Llegado a este punto es necesario preguntarse si la diligencia que se le debe exigir a quien adquiere de un *a domino* es la misma que se le debe exigir a aquel adquirente que sin embargo adquiere de un *non dominus*; o lo que es lo mismo ¿les serán exigibles a ambos compradores el mismo nivel de buena fe?

Podríamos pensar que el comprador a *non domino* debe tener una especial cautela en su conducta, pero si atendemos al sentido estricto de buena fe, la misma tiene quien adquiere del *a domino* pensando que el vendedor es dueño; como quien lo hace del *non dominus* pensando que su vendedor también lo es. Ahora bien, sin que se dude sobre la *buena fe subjetiva* del comprador *a non domino*, dada la especial *formalización jurídica*<sup>32</sup> que la legislación hipotecaria (siendo el máximo exponente de dicha formalización el artículo 34 LH) dota a la buena fe en las adquisiciones a *non domino*, puede resultar aquella, individualmente considerada como situación de ignorancia, insuficiente para conceder la adquisición *ex art. 1473*.

En cualquier caso, lo que queda puesto de manifiesto es que para producirse la atribución dominical vía artículo 1473.2 es preciso en todo caso que exista buena fe, con independencia de la formalización jurídica que se brinde a cada caso; siendo suficiente en la adquisición *a domino* la buena fe en sentido estricto (ausencia de mala fe) y para la *a non domino* una buena fe de mínimos de diligencia.

En coherencia con todo lo dicho, puede advertirse con relativa facilidad que la exigencia de buena fe no solo se proyecta sobre el segundo o posteriores compradores, sino que naturalmente afecta también al primero de ellos, si bien es cierto la práctica demuestra que el primer comprador casi siempre actúa bajo el paraguas de la buena fe y quien en su caso actúa de mala fe, suele ser el segundo o posteriores compradores. Pero como digo, ello no impide que el primero de los compradores deba tener buena fe, y que en ocasiones sea respecto de este sobre el que se proyecte dicha ausencia, sobre todo si pensamos en posibles acuerdos entre el primero de los compradores y el doble vendedor para conseguir un dinero procedente de la compra de un segundo adquirente a cambio de nada; si bien es cierto respecto de este último supuesto GONZÁLEZ PACANOWKA, I. considera que no es posible subsumir la problemática en el artículo

---

<sup>32</sup> RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, cit., p. 71.

1473 CC porque el primero de los contratos sería nulo por tratarse de una simulación<sup>33</sup> contractual<sup>34</sup>, no habiendo, por tanto, una doble venta por inexistencia de uno de los contratos.

En este contexto no es viable entender cumplido el requisito de la buena fe, y en consecuencia que un comprador pueda adquirir *a non domino* por aplicación del art. 1473 CC cuando era consciente de la preexistencia de una venta entre su vendedor y otro adquirente, pero con desconocimiento sobre su efectiva consumación; como tampoco concurre buena fe cuando un comprador perfecciona su contrato conociendo la preexistencia de un contrato de opción de su vendedor con otro potencial adquirente.

En relación con los ejemplos anteriores, y más concretamente respecto de la doble venta inmobiliaria -si bien los previos ejemplos también son subsumibles en esta- podría destacarse como supuesto al margen de la protección jurídica ex art. 1473 aquel segundo comprador que actúa, si sobre el asiento registral del vendedor constaba una anotación preventiva a favor del primer comprador.

Tal y como dice RUBIO GARRIDO, T. “*la buena fe del comprador preferido, por lo general, se apoyará en la situación fáctica que le haya inducido unívocamente al estado intelectual descrito, consistente en la posesión corporal de que aun gozaba el doble vendedor, o en su caso, en la titularidad registral que aún éste ostentaba sobre el inmueble vendido.*”; ahora bien, como dice el propio autor, y como por otro lado resulta razonable, la constatación o comprobación por parte del comprador de la situación fáctica de posesión corporal o titularidad registral del vendedor no implica necesariamente que una decisión contraria a dicha situación implique mala fe de aquel, ni que actuar conforme a esa realidad suponga en todos los casos actuar con buena fe.

---

<sup>33</sup> STS 334/2008 de 14 de mayo (ponente Sr. Juan Antonio Xiol Rios) FJ9: “La desestimación de este motivo de casación se funda en que en él se sostiene, por una parte, que concurren los elementos sustanciales para la validez de un contrato en contra de lo que ha apreciado la sentencia recurrida, pues ésta afirma que incurrió en simulación absoluta; y, por otra parte, en que se defiende la validez del contrato fundándose en la falta de constancia en el Registro de causas que impidieran la transmisión, cuando, como ha quedado razonado en los dos motivos anteriores, la inexistencia de buena fe en el adquirente impide la protección registral de una adquisición *a non domino*.”

<sup>34</sup> GONZÁLEZ PACANOWKA, I. “Comentario sobre el artículo 1473” cit., p. 10433: “(...) *salvedad hecha de algún supuesto de confabulación con el vendedor que, al menos en la práctica, sólo parece imaginable en caso de contratos simulados o adquisición resultante de venta judicial en ejecución instada sobre la base de deudas inexistentes, lo que probablemente nos sacaría del topos de la doble venta, porque serían negocios nulos*”.

No obstante, estas presunciones *iuris tantum* tienen una importancia de notorio peso, y probablemente resulte muy difícil acreditar como primer comprador que el segundo adquirió del titular registral, sabiendo que la primera de las ventas se había consumado. En cualquier caso, esta cuestión será un problema de prueba que compete, como así establece el artículo de la 217 Ley de Enjuiciamiento Civil con carácter general, a la parte que lo alega.

Nuestro ordenamiento, lejos de ser estrictamente formalista -como ocurre en el sistema jurídico alemán<sup>35</sup>-, prefiere la realidad (principio de *nomen iuris* o principio de primacía de la realidad) a la apariencia jurídica, y, por tanto, ni la posesión ni la inscripción registral son suficientes por sí solas para calificar un actuar como de buena fe.

### **Momento en que ha de concurrir la buena fe.**

#### *I. Adquisiciones a domino.*

En esta hipótesis, la buena fe debe concurrir en el momento de perfección del contrato. Como ya se ha dicho *ut supra*, el comprador que todavía no haya adquirido el bien por no haber tenido lugar en el momento de la venta la *traditio*, y que termina conociendo la previa celebración de una compraventa o el propósito de su vendedor de volver a vender la misma cosa; podrá pedir la inmediata resolución de su contrato de compraventa por grave incumplimiento de las obligaciones de su vendedor (se presume que no va a poder entregar el bien *in natura*).

#### *II. Adquisiciones a non domino.*

La buena fe del adquirente a *non domino* tiene un efecto sanador respecto de la falta de poder de disposición del vendedor no dueño (siempre que se cumplan las reglas y presupuestos del artículo 34 LH). En este tipo de adquisiciones, la tradición no podrá servir como modo de adquisición de la propiedad -pues carece el *tradens* de legitimación para enajenar-, sino que lo determinante para la atribución de la propiedad es la propia ley hipotecaria (por remisión del art. 1473.2), concretamente su artículo 34; y como quiera que este requiere como requisito indispensable para su aplicación la

---

<sup>35</sup> RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, cit., p. 74.

inscripción del título en el registro de la propiedad, la buena fe no solo deberá estar presente en el momento de perfeccionarse el contrato, sino que deberá persistir hasta el momento de la inscripción registral<sup>36</sup> (tomándose como fecha la del asiento de presentación, *ex art. 24 de la Ley Hipotecaria*<sup>37</sup>).

## **LOS CRITERIOS DE PREFERENCIA EN LA DOBLE VENTA DE BIEN INMUEBLE: 1473.2 CC, LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO PRIMERO DE ELLOS.**

### **La relación entre el art. 1473.2 y la ley hipotecaria.**

#### *I. Como se deben articular el artículo 1473.2 y la actual normativa hipotecaria.*

##### A.) Cuestiones generales.

Cuando analizamos la inspiración histórica del precepto objeto de este comentario, pudimos afirmar que se trata de una norma que nace fruto de una fuerte influencia francesa respecto de cómo se regula en dicho país el sistema de publicidad registral, y que además se ha mantenido inalterado desde su creación hasta nuestros días; mientras que la normativa hipotecaria, lejos de ser una normativa muerta o inerte, ha ido evolucionado desde que se promulgó su primera ley en 1861. La cuestión determinante es ahora resolver una problemática interpretativa fundamental: ¿debemos entender el artículo 1473.2 desde un punto de vista estricto tal y como fue concebido en su momento histórico?, o, por el contrario, ¿debemos interpretar el precepto que nos acompaña de tal forma que se pueda adaptar al actual sistema de publicidad registral?

Dejando a un lado el estudio pormenorizado de ambas posibilidades -aunque resulta francamente recomendable-; como ya adelantaba páginas atrás, el artículo 1473 no trata de disrumpir el actual régimen normativo ordinario de adquisición derivativa, ni tampoco el ahora sistema de publicidad registral, por lo que a las preguntas que nos realizábamos justo antes debemos afirmar categóricamente que el contenido de este precepto se ha adaptado al actual panorama legislativo, y lo ha hecho, resumidamente expuesto, de la siguiente manera: en la figura del adquirente vencedor deberán concurrir

---

<sup>36</sup> GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. "Comentario sobre el artículo 1473", cit., p. 10431.

<sup>37</sup> Art. 24 LH: "Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma".

los requisitos del artículo 34LH, en especial el ya comentado requisito de la buena fe, respecto del que tuvimos la ocasión de analizar su necesaria concurrencia en el comprador elegido, pese a que el precepto 1473.2 no lo dijese expresamente, pero que es requisito *sine qua non* precisamente por la interpretación jurisprudencial y doctrinal hecha respecto de este; y que viene dada por la indudable vinculación de su contenido con la configuración del ahora sistema registral patrio en aras de una correcta interpretación de las normas conforme al artículo 3.1 del CC.

No obstante, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no es el único que requiere un especial análisis; aunque se trata del eje pivotante de todo el sistema de adquisición de la propiedad *a non domino* que el propio artículo 1473.2 contempla.

#### B.) Relación con el artículo 34 Ley Hipotecaria.

El por todo conocido artículo 34 LH recoge la figura conocida como *tercero hipotecario* y cuya aplicación implica mantener en su adquisición a aquella persona que reúna los requisitos de buena fe, onerosidad, adquisición de un titular registral e inscripción a su favor. Como también sabemos, es este artículo -y no otro- el que permite incluso consolidar como propietario a aquel comprador que, reuniendo dichos requisitos, haya comprado de un no dueño; y, por tanto, subsanar la falta de legitimación en la figura del *tradens* que impide la transmisión de la propiedad en aplicación de la teoría del título y el modo.

Ello implica que la verdadera importancia del artículo 34 LH en relación con el artículo 1473.2 a efectos de la adquisición de la propiedad por uno de los compradores, se materializa cuándo el adquirente lo hace de un *non domino*; ya que, en el caso de adquirirse de un verdadero dueño como primer o segundo comprador, pero siempre primero en la tradición, la inscripción no supone completar su proceso de adquisición, pues la inscripción, en estos casos, no es constitutiva de su derecho. Ahora bien, en todo caso, en palabras de PAU PEDRÓN, A.: “*El comprador que adquiere a domino y accede al Registro de la Propiedad hace pública su adquisición y resuelve la incertidumbre sobre la doble venta, aunque sea inmatriculante*”. Esta posición, si se quiere, “blinda” al primer comprador traditorio que no se verá frustrado en su derecho por una posterior adquisición *a non domino*, pues no podrá ampararse dicho segundo comprador en que adquirió de un titular registral -pues del vendedor ya no lo es-, siendo

inaplicable, en consecuencia, el artículo 34 LH; lo que impide, por tanto, subsanar la falta de legitimación del doble vendedor en la enajenación.

De lo dicho se deriva que para que tenga lugar la preferencia que el artículo 1473.2 predica respecto del comprador que inscribe, debe este haber adquirido siempre y en todo caso de aquel que figuraba como titular en el registro de la propiedad.

#### C.) Relación con el artículo 32 Ley Hipotecaria.

Aclarado el auténtico sentido del artículo 1473.2 del CC en relación con la inscripción registral y el art. 34 LH ¿Qué protección merece el comprador que, si bien adquiere de un vendedor no inscrito, procede a inmatricular dicha compra *motu proprio* con anterioridad a otro comprador y sin que todavía hayan pasado los dos años exigidos en el art. 207 LH para producirse los efectos protectores del art. 34 LH?

Como dice RUBIO GARRIDO, T.: *“Que a día de hoy sea insostenible una adquisición a non domino sustanciada en la mera prioridad en la inscripción, no significa que, indiscriminadamente, el comprador que inscribe primeramente, en las anteriores circunstancias -adquirir de quien no era titular registral y no haya pasado el plazo de dos años exigido por el art. 207LH-, deba quedar ayuno de toda consideración.”*

En estos casos, como dice JORDANO FRAGA, J. el comprador que sí inmatriculó *“quedará beneficiado de las presunciones de que el derecho real inmatriculado existe y pertenece al comprador, y que éste tiene la posesión del bien; su inscripción puede ser base, pasados los plazos legales de suspensión de su eficacia ofensiva, de adquisiciones en favor de terceros que reúnan los requisitos del art. 34 LH<sup>38</sup> (...) y, en todo caso, el título inscrito es base suficiente para la posible usucapión ordinaria”*.

En otras palabras, el artículo 32 LH en sí mismo considerado, no es válido para suplir la falta de legitimación del *tradens*, sin que ello implica su total irrelevancia jurídica; y, a diferencia del efecto consolidador del art.34 LH, mientras no transcurra el

---

<sup>38</sup> STS de 6 de diciembre de 1962 (ponente Sr. Antonio de Vicente Tutor y Guelbenzu), en su último considerando: *“(…) si bien se trata en efecto de una doble venta no cabe olvidar que las no estaban inscritas en el Registro y fue el propio recurrente quien logró su inmatriculación por medio de un acta de notoriedad, que conforme a lo dispuesto en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria no surte efectos registrales hasta transcurridos dos años desde la inmatriculación, por lo que impugnada antes de pasado dicho plazo, ni el señor C. tiene el carácter de tercero hipotecario, ni el de propietario inscrito (...).”*

plazo de 2 años del art. 207 LH, el comprador que no haya inmatriculado podrá instar la cancelación del asiento conseguido por el otro adquirente siempre que prueba haber adquirido previamente mediante justo título acompañado del correspondiente modo <sup>39</sup>.

D.) Conclusiones derivadas de la correcta interpretación del primer criterio de atribución del artículo 1473: la inscripción registral.

Respecto de la inscripción *ex art. 34 LH*, si el *tradens* fuera verdadero dueño, la posterior inscripción por el comprador no tendría efectos respecto de la adquisición del bien más allá de dotarle del “blindaje” antes apuntado, pues esta ya se habría producido con la tradición -incluso *ficta ex art. 1462.2 CC-*; y si el vendedor fuera *non domino*, para poder finalmente alzarse el comprador con la propiedad del bien habrá de ser el *tradens* en el momento de perfeccionarse el contrato de compraventa titular registral para poder así aplicarse, si en su caso concurriesen el resto de requisitos que el art. 34 LH pregonan, la figura del tercero hipotecario a favor del comprador que inscribe su derecho.

En caso de no figurar como titular registral el *tradens* en momento de celebrarse los contratos de compraventa, la inmatriculación del comprador de ya cosa ajena del vendedor no subsanará la falta de legitimación de aquel para disponer del bien; y, por tanto, *ex art. 32 LH* dicha compra inmatriculada no podrá perjudicar a aquel comprador que ya adquirió la propiedad por haber concurrido en él título y modo; siempre y cuando respecto de la inmatriculación no haya transcurrido ya el plazo legalmente establecido en el art. 207 LH <sup>40</sup>.

---

<sup>39</sup> RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, cit., p. 97.

<sup>40</sup> STS 928/2007 de 7 de septiembre de 2007, FJ2: “(...) De un lado, porque el propio precepto ya prevé que el primer comprador haya tomado posesión de la cosa antes que el segundo, consumándose por tanto la primera venta, desde la perspectiva de las obligaciones del vendedor, mediante la tradición material (artículo 1462 del Código Civil, párrafo primero), y sin embargo la propiedad acabe perteneciendo a quien compró luego la misma cosa mediante un contrato intrínsecamente válido, plasmado en escritura pública (tradición instrumental, artículo 1462 del Código Civil, párrafo segundo), e inscribió su adquisición en el Registro. De otro, porque así se logra la concordancia del artículo 1473 del Código Civil tanto con los artículos 606 y 608 del propio Código como con la Ley Hipotecaria: con su artículo 34, si la finca estaba inscrita a nombre del doble vendedor y el primer comprador no ha inscrito su adquisición; y con su artículo 32, si la finca no estaba inscrita, el primer comprador no inscribe su adquisición, el segundo sí lo hace y, finalmente, acaba transcurriendo el plazo establecido en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.”

## II. ¿Es necesario que el adquirente preferido ya esté en posesión del inmueble?

### A.) Posesión respecto de la compra realizada con el verdadero dueño.

Teniendo en cuenta todo lo dicho hasta ahora, resulta fácilmente advertible que cuando el régimen jurídico del art.1473.2 se aplica a situaciones donde la adquisición inscrita proviene de la compra hecha con el verdadero dueño de la misma, la posesión (material o *ficta*) que ostenta el comprador que inscribe, tuvo en su día efectos traditorios que determinaron la adquisición de la propiedad a su favor, jugando el registro como un seguro que convierte en inatacable la posición de aquel. En estos casos dijimos que la inscripción registral no cumple el papel cuyo sentido tiene el artículo 1473.2, por lo que debemos olvidarnos de esta hipótesis para centrarnos en la adquisición *a non domino*.

### B.) Posesión respecto de la compra realizada con el doble vendedor de ya cosa ajena.

La polémica respecto de la necesaria o no posesión tiene lugar cuando la compra preferida en aplicación del artículo 1473.2 -que ya sabemos todos los requisitos que implica- es la realizada con el vendedor cuando este ya no era dueño de la cosa, y, por tanto, su transmisión, valga la redundancia, no tiene efectos transmisivos.

Tal y como recoge RUBIO GARRIDO, T. en su monografía “La doble venta y la doble disposición”<sup>41</sup>, existen cuatro posiciones doctrinales -algunas más sostenidas, y otras menos- que permiten afirmar que el comprador *a non domino* recibe la posesión del inmueble; pero sin embargo, yo hablaré de las dos que considero más relevantes: 1. La posición de quienes afirman que el comprador que inscribe ya obtuvo la posesión del inmueble vía artículo 1462.2 CC, puesto que cualquier inscripción registral requiere de escritura pública que documente el título jurídico, y esta funciona como tradición *ficta* (con los mismos efectos jurídicos que la real) tal y como dispone dicho precepto y; 2. La opinión de quienes creen que quien inscribe cuenta con la posesión, pues el vendedor contaba a su vez con la posesión del bien por lo presumido en el artículo 38 LH<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, cit., p. 102.

<sup>42</sup> Artículo 38 LH: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual

Respecto de la primera de las posturas, esta cae por su propio peso si pensamos en que, si la tradición real no contempla efectos transmisivos en la misma por falta de poder de disposición del *tradens* respecto del objeto del contrato, lo mismo debe afirmarse respecto de la transmisión vía escritura pública. Por mucha escritura pública que haya y esta sea admitida ex art. 1462.2 para poder entender entregada la cosa, esta entrega en ningún caso podrá tener efectos transmisivos, pues el *tradens* en esta operación no cuenta con poder de disposición alguno sobre el bien objeto del contrato.

De manera similar ocurre con la segunda de las posturas, si bien esta merece un enfoque distinto. Esta segunda debe ser rechazada porque el artículo 38 LH cuenta con una presunción *iuris tantum* que en ningún caso debe prevalecer sobre la realidad de las cosas. Por mucho que el artículo afirme la presunción de posesión sobre el titular inscrito, nadie puede dar lo que no tiene; y, por tanto, la supuesta entrega realizada a favor del adquirente no gozará de efectos transmisivos por el mero hecho de existir dicha presunción.

Finalmente, cabe decir que, por mucho que no quepa admitir que el precepto 1473.2 exija para su aplicación que concurra la *traditio* en la figura del adquirente preferido, ello no empece que sí se le pueda llegar exigir a dicho comprador para consolidar su derecho ex. art. 34 LH, haber recibido a su favor la posesión del inmueble -que no la tradición-; pues difícilmente puede entenderse cumplida la exigencia de buena fe que recogen los preceptos 1473.2 y 34 LH -que recordemos contemplan tal concurrencia hasta el momento de la inscripción, y no solo en el momento de perfeccionarse el contrato- en aquel comprador que adquiere un bien sin que siquiera su vendedor le facilite una posesión del mismo (siquiera *ficta* a través de escritura pública) y no denuncia la extrañeza de tal circunstancia.

Por muy ignorante que sea el adquirente de esta hipótesis que se plantea -y, por tanto, tenga una buena fe subjetiva plena o incólume-, el nivel de formalización jurídica que reviste la buena fe en los preceptos en juego requiere de un mínimo de diligencia que posiblemente no se entienda cumplido en supuestos como este.

---

modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.  
(...).”

## **LOS CRITERIOS DE PREFERENCIA EN LA DOBLE VENTA DE BIEN INMUEBLE: 1473.3 CC, EL PRIMERO EN LA POSESIÓN DE BUENA FE.**

### **La posesión de buena fe como criterio preponderante ante la falta de inscripción.**

#### *I. Supuesto de hecho: aplicación jerarquizada del artículo 1473.2 y 3.*

Como ya se ha insistido en múltiples ocasiones, el artículo 1473.2 y 3 establece un criterio de prelación en vistas de encontrar al adquirente preferido en la adquisición de la propiedad. En un contexto de doble venta inmobiliaria, ante la falta de inscripción registral de alguno de los adquirentes respecto de sus respectivas compras *ex art. 1473.2* (con todos los requisitos y consideración ya analizadas); en aplicación del artículo 1473.3, y respetando en todo caso el carácter jerarquizado del precepto, será elegido propietario por este aquel comprador que haya sido primero en la posesión de buena fe; respetándose así la teoría clásica del título y el modo.

#### *II. La posición preferida por el legislador: posesión real versus posesión ficta.*

Haciendo una brevísima referencia a la posesión como modo de adquisición de los bienes muebles respecto de lo que ahora nos interesa, la existencia del artículo 464 del CC ha configurado lo que se considera por la doctrina como una adquisición *a non domino* respecto de aquel segundo comprador que, aun siendo segundo en la tradición respecto del primero, será preferido por la normativa patria para alzarse con la propiedad del bien por haber recibido este segundo comprador la tradición real del bien; a diferencia del primero, que pese a haber recibido una previa entrega *ficta* con plenos efectos traditorios, resultará relevado en su adquisición por la posesión real o corporal de buena fe de cosa no furtiva del segundo comprador.

Con todos los matices que se le puede hacer a esta afirmación, resulta, en resumidas cuentas, que con los bienes muebles puede resultar preferido por el legislador la posesión real de la cosa frente a una previa posesión instrumental de la misma por

diferente persona, ahora bien ¿se puede trasladar esta situación a la doble venta de bienes inmuebles?

Del análisis conjunto del precepto 1473.2 y la legislación hipotecaria (especialmente los arts. 32 y 34 LH) obtuvimos como férrea conclusión que la única forma posible para adquirir de un no dueño, existiendo una previa adquisición con título y modo sin inscribir, es a través de la inscripción de la segunda -o alguna de las posteriores a la primera- de las compras siempre que se reunieran todos los requisitos del artículo 34 LH (teniendo especial importancia la buena fe y la condición de titular registral del doble vendedor); sin que siquiera la inmatriculación del comprador a *non domino* sin el trascurso del plazo del art. 207 LH permita suplir la falta de legitimación transmisiva del vendedor no dueño.

Dicho lo cual, y teniendo en cuenta que nos encontramos ante la hipótesis de falta de inscripción registral por parte de alguno de los compradores, cuando el Código Civil recoge la victoria del primero en la posesión, se está refiriendo justamente a eso, ya sea posesión real o *ficta*<sup>43</sup>, sin matiz alguno, más aún si tenemos en cuenta la especial importancia que tiene en materia de transmisiones inmobiliarias la entrega instrumental a través de escritura pública que prevé el artículo 1462.2 del CC.

En este inciso primero del tercer párrafo del artículo 1473, el comprador preferido habrá adquirido en todo caso del verdadero dueño de la cosa, pues de lo contrario no podríamos hablar de “primero en la posesión” entendida esta como *traditio*.

Por tanto, una vez producida la *traditio* instrumental a favor del primero de los compradores, el vendedor deja de ser dueño de la cosa, y aunque un segundo comprador, creyendo ser el vendedor aun propietario por permanecer la posesión en sus manos, no podrá alegar una adquisición *a non domino* con base en su posesión real y de buena fe -como si puede ocurrir con los bienes muebles ex art. 464 CC-; quedando por supuesto abierta la vía de la eventual usucapión ordinaria de este segundo comprador (presumiendo su buena fe y justo título, naturalmente)<sup>44</sup>.

---

<sup>43</sup> STS 1205/2000 de 22 de diciembre de 2000 (ponente Sr. Pedro González Poveda), FJ2: “Dice la sentencia de 29 de mayo de 1997 que «es criterio aceptado por la moderna doctrina y la más reciente jurisprudencia el de que la tradición instrumental tiene lugar aunque el vendedor no tenga la posesión material o de hecho de la finca vendida, por entender que, en tales casos, el efecto traslativo sólo puede quedar desvirtuado por lo que resulte o se deduzca de la misma escritura, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1462.2 del Código Civil (...)”.

<sup>44</sup> GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. “Comentario sobre el artículo 1473”, cit., p. 10440.

Finalmente, en lo referido a la buena fe requerida en este supuesto no es aquella que ha de concurrir en la adquisición legal a *non domino* (art. 1473.2 y 34 LH), sino la exigida en toda transmisión. Ni falta hace decir que nunca podrá ser preferido aquel comprador que haya sido primero en la tradición, pero conociendo de una previa venta realizada sobre el mismo bien y el mismo vendedor (mala fe de manual).

**LOS CRITERIOS DE PREFERENCIA EN LA DOBLE VENTA DE BIEN INMUEBLE: 1473.3 CC, QUIEN PRESENTE TÍTULO DE FECHA MÁS ANTIGUA, SIEMPRE QUE HAYA BUENA FE.**

**El título con fecha más antigua como último criterio de preponderancia recogido en el artículo 1473: ¿verdadero criterio de atribución de la propiedad?**

*I. Supuesto de hecho: criterio residual en la pugna por la propiedad del inmueble.*

Recordemos que pese a que la venta de bienes inmuebles no requiere formalidad alguna, debido al principio espiritualista (art.1278 CC) que rige en nuestro ordenamiento jurídico en la mayoría de negocios jurídicos, es raro encontrar una venta de este tipo de bienes que se perfecciona íntegramente en documento privado o de forma verbal -sobre todo si pensamos en inmuebles urbanos-, todo ello pese a que, insisto, la escritura pública en la venta de bienes inmuebles tiene carácter meramente *ad probationem*, y no *ab solemnitatem*<sup>45</sup> -como sí ocurre con la donación de este tipo de bienes, art. 633 CC, por ejemplo-.

Si tenemos en cuenta esta circunstancia, que no es consecuencia aplicativa de la ley, sino de la mera forma de proceder de las personas en el tráfico inmobiliario -costumbre de lo más lógica y saludable, por otro lado, pues la escritura permite el acceso del título al registro de la propiedad, lo cual es de lo más recomendable, como es por todos sabido y como ha ido quedando patente en este breve estudio-, resulta difícil

---

<sup>45</sup> STS 401/1996 de 16 de mayo de 1996 (ponente Sr. Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa), FJ4: "(...) a tenor de lo declarado jurisprudencialmente, la constancia en documento público no se configura como una formalidad «ad solemnitatem» sino tan sólo «ad probationem» , y, asimismo, es evidente, en ello acierta la sentencia recurrida, que las obligaciones básicas del contrato de compraventa son, a tenor del artículo 1445, las de entrega de la cosa y pago del precio, las que quedaron cumplidas en la de autos, según se reseñó en la relación de hechos acreditados de la misma"; y la STS 20/1995 de 27 de enero de 1995 (ponente Sr. Jaime Santos Briz) FJ6: "(...) Y sobre todo prescindiendo el recurso de que las normas del artículo 1280 y de los dos que le preceden no comportan exigencias de formalidades «ad solemnitatem», sino tan sólo «ad probationem» (...)."

imaginar la posible aplicación de este último criterio dirimente del artículo 1473<sup>46</sup>, pues la frecuencia de las escrituras en este tipo de compraventas, anudada a sus efectos traditorios *ex art.* 1462.2 del CC, nos reducen el ámbito de aplicación del criterio que ahora nos ocupa básicamente a dos supuestos: cuando las compraventas en juego hayan sido perfeccionadas (ambas o todas) en documentos privados sin que haya tenido lugar entrega material de la posesión a favor de ninguno los compradores y; aquellas compraventas que, aun habiendo sido perfeccionada una de ellas (o todas) en escritura pública, el efecto traditorio de las mismas ha sido excluido expresamente en ellas por las partes (como así contempla el propio artículo 1462.2 CC).

## *II. La oponibilidad frente a terceros de la fecha recogida en documento privado: principal problema de este criterio.*

Llegado a este último criterio dirimente, nos encontramos ante un problema de determinación cronológica, donde la fecha del contrato celebrado en documento privado determinará la preferencia de un comprador respecto del otro (u otros). Queda ahora pendiente, pues, determinar cómo cohonstar la fecha de los documentos privados en disputa.

Es norma asentada que el documento privado reconocido legalmente entre las partes tendrá valor de escritura pública -para lo que nos interesa, respecto de la prueba de la fecha del mismo- para quien las hubiera suscrito y para sus causahabientes. Respecto de esto último, GARCÍA CANTERO, G. entiende que no es posible aplicar la restricción de oponibilidad frente a terceros del artículo 1227 CC, pues considera que los compradores cuyo vendedor es la misma persona, son causahabientes cada uno de ellos respecto de aquel, por lo que cabría entender aplicable el art. 1225 CC en estos supuestos.<sup>47</sup>

El principal problema de esta teoría estriba en poder encontrar el punto de conexión entre los compradores, pues, aunque ambos compartan vendedor, ninguno ha adquirido todavía nada de él, como tampoco lo han sustituido en ninguna posición jurídica. Los compradores son terceros respectivamente el uno del otro. Resulta, por

---

<sup>46</sup> STS 928/2007 de 9 de septiembre, FJ2: “Mucho más raro en la práctica será, en cambio, el puro conflicto entre títulos contemplado en el último inciso del párrafo tercero del artículo 1473.”

<sup>47</sup> GARCIA CANTERO, G. “Comentario sobre el artículo 1473” cit., p.258.: “en mi opinión no habrá lugar a aplicar el art. 1227 CC, siempre que el documento privado esté legalmente reconocido, dado que los intervinientes en el pleito sobre la doble venta no son, a estos efectos, terceros, sino causahabientes cada uno de ellos del vendedor, y por ello jugará plenamente el art. 1225.”

tanto, plenamente operativo el principio clásico romano *res inter alios acta, neque nocet neque prodest* (La cosa hecha entre unos no aprovecha ni perjudica a terceros).

### *III. El último de los criterios como regla de preferencia en el crédito.*

La doble venta de bien inmueble que no ha podido ser resuelta por ninguna de las anteriores reglas del art. 1473, desemboca en un inciso que, si bien su literalidad puede generar dudas, no debe emborronar, como ya se ha dicho, el sistema de adquisición derivativa (y en su caso originaria) de nuestro ordenamiento jurídico. En este sentido resulta muy ilustrativo ALBALADEJO, M. *“Como quiera que en nuestro Derecho los contratos no son transmisivos, sino que se requiere la entrega de lo vendido para adquirir su propiedad, creo que el espíritu de este párrafo hay que entenderlo en el sentido, no de que, aunque la cosa no haya sido entregada, ya adquiere su propiedad el comprador que presente título de fecha más antigua, sino en el de que la adquirirá cuando se le entregue, es decir, de que es él el que debe convertirse en dueño mediante la entrega, siendo ineficaz al efecto de transferir el dominio, la entrega que se haga al comprador con título más moderno”*.

A lo que añade que en su opinión, *“Podría, quizás, pensarse que el artículo 1473.III.º, tiene realmente su sentido literal y que, en él, el comprador con título más antiguo deviene –cuando ninguno inscribió la cosa en el Registro ni recibió su posesión– dueño sin más. Ahora bien, esta interpretación, aunque no fuese susceptibles de otras objeciones, supondría una excepción a los principios de que parte nuestro Ordenamiento (cfr. artículos 1095, 609 CC y equivalentes forales) demasiado importante para ser admitida sin haber sido establecida claramente”*.

Adviértase, por tanto, que el título no puede facilitar traspaso dominical alguno individualmente considero sin ir acompañado de su justa tradición al comprador, pues la transmisión de derechos reales en nuestro ordenamiento jurídico así lo demanda.

Una vez hemos llegado a este punto de acorralamiento jurídico, la interpretación más razonable en derecho es aquella que consiste en entender que el último de los criterios del art.1473 CC es priorizar el derecho de crédito más antiguo frente al resto. Una vez haya sido preferido un derecho de crédito -piénsese en el ejercicio de una tercería de mejor derecho-, este podrá ejecutarse *in natura*, lo que daría lugar a la adquisición derivativa mediante *traditio*, ya que el vendedor tiene aún plenas facultades

de disposición respecto del bien, pues no se ha producido hasta el momento entrega alguna del bien<sup>48</sup>.

No obstante, tal y como dice GONZÁLEZ PACANOWSKA, I., resulta difícil imaginar como una reclamación contra el vendedor sustentada en este inciso podrá impedir la tradición a favor del posterior comprador que sea de buena fe.

Por otro lado, podría darse el supuesto de laboratorio en el que ambos contratos hayan sido perfeccionados en la misma fecha, en cuyo caso el precepto no resuelve el problema. En este hipotético *iter*, SCAEVOLA-BONET propone que se transfiera la propiedad al primer comprador que demande judicialmente el cumplimiento *-prior in tempore potior in iure-*, o, llegado el caso, que se anulen todas las compraventas por aplicación de la regla segunda del artículo 1289 CC. No obstante, respecto de esta última de las opciones mi opinión es que las reglas de interpretación de los contratos no están concebidas para interpretar el contenido de un contrato con el del otro en disputa, sino para dilucidar posibles intenciones de las partes vinculadas por un mismo contrato; y yendo más allá, la voluntad de los contratantes no es la cuestión que aquí se trata, pues esta puede estar perfectamente clara, por mucho que nos cueste aceptar éticamente que la voluntad del vendedor sea realizar una doble venta respecto de un mismo bien con un ánimo perverso o incluso defraudatorio.

Para concluir con esta problemática, cabe comentar el sentido que la jurisprudencia ha buscado a este último criterio, y lo ha encontrado aplicándolo a supuestos donde el segundo comprador -pero primero en la tradición- era concedor de la venta anterior, y, por tanto, actuó de mala fe, quedando relevado de su primacía, pues la tradición determinante en su victoria resulta contraria a derecho, acudiéndose al último de los criterios y que favorece al primero de los compradores, titular de un derecho de crédito previo al del segundo de ellos<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, cit., p. 110.

<sup>49</sup> STS 901/2003 de 3 de octubre de 2003 (ponente Sr. Jesús Eugenio Corbal Fernández), FJ2: “Es evidente el conocimiento atribuido al Sr. Luis Miguel, que determina la falta de buena fe en la adquisición posesoria, y por consiguiente debe aplicarse la regla de la prioridad del título de fecha más antigua, con exclusión de la de toma de la posesión, en orden a dirimir el conflicto de doble venta, de conformidad con lo establecido en el art. 1473, párrafo tercero, del Código Civil.”; En este mismo sentido, la STS de 27 de mayo de 1959 (ponente Sr. Francisco Bonet Ramón), considerando tercero: “Que si bien a tenor del artículo 1473 del Código Civil, cuando una misma cosa inmueble se hubiere vendido a diferentes compradores, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro, este precepto, según reiteradísima jurisprudencia, ha de entenderse siempre sobre la base de la buena fe, por lo que apreciado que los segundos compradores que inscribieron, tenían conocimiento

## PLANO JURÍDICO-OLIGACIONAL DEL CONFLICTO.

### LA RESPONSABILIDAD DEL DOBLE VENEDOR: NATURALEZA JURÍDICA.

**El carácter contractual de la responsabilidad como criterio más extendido en la doctrina.**

*I. La atribución de responsabilidad al doble vendedor: supuestos de mala y buena fe.*

A.) Mala fe en el vendedor: la hipótesis más habitual.

En la gran mayoría de los supuestos de doble venta, el vendedor habrá actuado con plena consciencia del incumplimiento que su conducta implica, y pese a todo habrá actuado de forma totalmente voluntaria, lo que implicaría considerar su conducta de dolosa.

Como es lógico, una conducta de este tipo tiene un mayor reproche legal, en lo que se traduce en un mayor número de conceptos por los que tendrá que responder el vendedor, y que no se verá limitado únicamente a los daños y perjuicios que su conducta haya ocasionado y que los artículos 1107.1 y 1478 en sus primeros cuatro apartados imputa; sino que también deberá de responder de *los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato* -art. 1478.5- y de la *ganancia que haya dejado de obtener el acreedor* (también llamado lucro cesante<sup>50</sup>) -art. 1106-.

A ello cabría añadir que en caso de quedar acreditada la concurrencia de dolo en la persona del vendedor convertirá en nulo todo aquel pacto limitativo de

---

*de la venta anterior, ha de resolverse la cuestión por el último párrafo del citado artículo que concede preferencia a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe por su parte"*

<sup>50</sup> STS de 16 de junio de 1993 (ponente Sr. Antonio Gullón Ballesteros), en su FJ2 define de forma muy ejemplificativa el concepto de lucro cesante: *"El art. 1106 del Código Civil establece el lucro cesante como concepto indemnizable (ganancia dejada de obtener), pero su determinación, tanto en su misma existencia como en la cuantía en que se cifre, ha de ser objeto de una apreciación ponderada por su misma naturaleza, ya que ha de estar fundamentada en hechos de realización posible (no imaginarios ni utópicos), o, como dice una autorizada doctrina, aplicando criterios de probabilidad, de acuerdo con lo que se puede llamar el curso normal de los acontecimientos."*

responsabilidad -total o parcial- entre las partes, como así lo establecen los arts. 1102<sup>51</sup> y 1476 CC.

B.) Buena fe en el vendedor: la menos común de las hipótesis.

Pese a la común hipótesis de mala fe en el doble vendedor, no puede descartarse de plano que en determinadas ocasiones el vendedor no haya sido consciente de su conducta, y, por tanto, no pueda tacharse al vendedor como doloso. Partiendo de la posible existencia de varios supuestos de no concurrencia de mala fe en el vendedor, personalmente considero como más verosímil y fácil de darse en la práctica el caso de aquel heredero vendedor que en el momento de la venta ignoraba la previa que su causante había realizado respecto del mismo inmueble. Por ejemplo, resulta muy ilustrativo aquella compraventa perfeccionada por el causante del ahora vendedor y un tercero que nunca fue inscrita, y en consecuencia en el Registro figura como titular el causante, de tal forma que el heredero vendedor piensa de forma razonable que el bien nunca fue enajenado por su causante.

No obstante, la falta de mala fe no implica que el comprador vencido tenga el deber jurídico de soportar esta situación, por lo que el vendedor será igualmente responsable, aunque no en la misma medida, como es lógico. Si acudimos a conceptos propios del derecho penal, es evidente que el desvalor de resultado sigue siendo el mismo, haya o no mala fe del vendedor, pues en ambos casos el comprador preterido no se alzaría con la propiedad del inmueble, pero claro está que el desvalor de acción no es el mismo: no merece igual reproche quien actúa con pleno conocimiento y voluntad a quien lo hace ignorado su mal proceder.

En estos casos, por tanto, la consecuencia jurídica del, si se quiere incumplimiento objetivo, quedará limitada a lo recogido en los arts. 1107.1 y 1478 CC, con exclusión en este último de su apartado quinto. Dicho lo cual, en ningún caso tendrá derecho a compensación alguna aquel comprador de mala fe, por ejemplo, quien compró sabiendo la previa venta y aun así compra, perdiendo luego además la disputa real por el bien con el otro comprador.

---

<sup>51</sup> STS 405/2015 de 2 de julio de 2015 (ponente Sr. Rafael Saraza Jimena) FJ6: “(...) según resulta de la narración de hechos fijada en la instancia, es intencional y deliberado y, por tanto, doloso. Por tal razón, una cláusula que hubiese supuesto la renuncia de los demandantes a la indemnización de los daños y perjuicios sufridos, o al menos de una parte de ellos, por la conducta dolosa de la inmobiliaria, sería nula conforme al art. 1102 del Código Civil.”

## II. La naturaleza jurídica: los tipos de responsabilidad contractual en la que incurre el “*duplici tradens*”.

### A.) La responsabilidad por falta de entrega de la cosa.

Si recordamos lo dicho al inicio de este trabajo en relación con la entrega pacífica de la cosa como principal obligación del vendedor en los contratos de compraventa, el supuesto de responsabilidad contractual por falta de entrega de la cosa tendrá lugar cuando el comprador preterido en su pretensión adquisitiva nunca llegó a recibir la posesión (de hecho o de derecho) del inmueble.

Serán fundamentalmente los casos en los que se alza como propietario el primer comprador que recibe entrega con valor traditorio, sin que el otro comprador haya recibido ninguna posesión sobre la cosa; y cuando el segundo comprador inscribió en primer lugar su título, sin que el primero de los compradores haya recibido traditio alguna.

### B.) La responsabilidad por evicción: breve aproximación al saneamiento por evicción en la doble venta.

Como adelantaba con anterioridad, será frecuente aquella responsabilidad exigida contra el doble vendedor, encauzada por el saneamiento por evicción, en aquellos supuestos en los que el comprador preferido haya sido el segundo en el tiempo, pero primero en la inscripción (de buena fe) y habiendo recibido el primero de aquellos la *traditio*, ya sea esta real o instrumental. No obstante, este supuesto no está exento de polémica por la propia literalidad del art. 1475.1.

Del supuesto de hecho comentado queda patente que la insatisfacción del primero de los compradores en el tiempo es un contrato de compraventa posteriormente realizado respecto del suyo, y ello no deja de ser problemático, pues el artículo 1475.1 establece la responsabilidad por evicción del vendedor cuando *se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada*. Podemos ya, por tanto, advertir el problema: el derecho que perturba su posesión legal y pacífica es posterior ¿impide ello al comprador dirigirse contra el vendedor fraudulento?

Tal y como recoge RUBIO GARRIDO, T.<sup>52</sup>, el requisito de la anterioridad no es ineludible o ciego, siendo lo verdaderamente importante para el juego del saneamiento por evicción<sup>53</sup>, y así lo ha sido siempre en la historia de este tipo de responsabilidad; la *imputabilidad de esta al vendedor*. A ello cabría añadir, en mi opinión, que el comprador no tiene el deber jurídico de soportar la pérdida del bien, pues nada ha tenido que ver con la actitud fraudulenta del vendedor.

### C. Supuestos de hecho y su tipo de responsabilidad: síntesis ejemplificativa.

Como ha quedado debidamente expuesto, si el conflicto se plantea cuando alguno de los compradores ya adquirió la propiedad por cualquier de las vías del art. 1473, sin que el comprador vencido haya recibido posesión traditoria alguna, el vendedor deberá responder ante este último por incumplimiento contractual al no haber entregado la cosa; mientras que si el comprador preterido ya recibió en su momento la posesión del inmueble, pero le es privada por el mejor derecho de otro comprador, el vendedor deberá responder frente al primero por evicción.

## **CONCLUSIONES: LA REGULACIÓN AUTÓNOMA DE LA DOBLE VENTA: ¿NECESIDAD U OPULENCIA?**

Por no extenderme mucho más, poco se puede añadir a lo ya dicho a lo largo de todo el trabajo, pero aun así parece recomendable aglutinar resumidamente todas las ideas fundamentales a modo de conclusión definitiva.

Pues bien, por todo lo dicho anteriormente hay que afirmar que el artículo 1473 del CC, tal y como yo lo entiendo personalmente, no trata de desvirtualizar, destruir o alterar sustancialmente el sistema de adquisición derivativa mediante el título y modo, sino que, ante la irregular situación de dos o más ventas de una misma cosa por su propietario -es decir, quien en principio tenía poder de disposición sobre el bien-, ofrece

---

<sup>52</sup> RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, cit., pp. 132-133.

<sup>53</sup> STS de 4 de marzo de 1988 (ponente Sr. Matías Malpica González-Elípe), FJ9: *“la tesis a dilucidar es la de cuál de las dos compraventas realizadas por una misma vendedora a dos compradores distintos, la una -la segunda de ellas- inscrita en el Registro de la Propiedad y la otra no, es la que ha de prevalecer, habida cuenta de las circunstancias concurrentes en el supuesto contemplado, por lo que la controversia principal se suscita entre dos compradores extraños mutuamente y es únicamente convocada a juicio por el comprador inscrito, la vendedora para que responda por evicción en su caso, en la forma y términos previstos en el artículo 1475 del Código”*

una serie de soluciones para los eventuales compradores con intereses encontrados<sup>54</sup>, para determinar, principalmente en el plano jurídico-real del problema, cuál de todos debe alzarse con la propiedad del bien; pero introduciendo un pequeño matiz que permita articular, entender y cohonestar el precepto en consonancia con las reglas de adquisición originaria *a non domino* que regula la legislación hipotecaria (arts. 32, 33 y 34 de la Ley Hipotecaria, principalmente), máxime cuando ya no puede entenderse nula la segunda de las ventas por tratarse de un bien que está fuera del poder de disposición del vendedor.

¿Es por tanto necesario el art. 1473 en lo referido a la doble vente de los bienes inmuebles? Desde mi punto de vista, no es necesaria la tipificación autónoma de la doble venta inmobiliaria tal y como está configurada en la actualidad, pues como ha quedado puesto de manifiesto, la solución que nos da el Código Civil nos remite bien a la normativa hipotecaria o bien a la aplicación de los principios generales del derecho privado por todos conocidos.

Se trata de un artículo plagado de dudas y que sin duda parece requerir un lavado de cara general (tanto por razones históricas como estrictamente jurídicas) y con ello poder dotar así de un mayor nivel de comprensión a este fenómeno, pues bastante complicado de resolver es de por sí.

---

<sup>54</sup> RUBIO GARRIDO, T: *“La confrontación entre dos o más pretensiones ex contractu encaminadas a lograr la adquisición de la misma cosa o derecho, no susceptible de ser cumplidas todas de forma específica in natura simultáneamente (...) los cumplimientos específicos de tales contratos deben excluirse entre sí”*.

## BIBLIOGRAFÍA Y RELACIÓN DE SENTENCIAS

### BIBLIOGRAFÍA

1. ARCOS VIEIRA, M. L. *¿Importa la diferencia entre compraventa de cosa ajena y doble venta?*, Ed. Aranzadi Thomson Reuters, España, 2013.
2. CANTARELLA, E. *Instituciones e Historia del Derecho Romano Maiores in Legibus*, Ed. Tirant lo Blanch Valencia, 2017.
3. DÍAZ GARCÍA H. *Comentario al art. 606 del CC*, Ed Aranzadi Thomson Reuters, 2009.
4. GARCÍA CANTERO, G. “Comentario sobre el artículo 1473”, en Albaladejo, M (dir.) *Revista de derecho privado, comentarios al Código Civil y Complicaciones Forales (Tomo XIX)* Ed. EDERSA, Madrid, 1980.
5. GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. “Comentario sobre el artículo 1473”, en *Bercovitz Rodríguez-Cano* (dir.) *Comentarios al Código Civil (tomo VII)*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.
6. GORDILLO CAÑAS, *Comentario a la Sentencia de 5 de marzo de 2007*, Ed. Civitas, Pamplona, 2008.
7. HERBOSA MARTINEZ, I. *Compraventa civil. Venta de cosa ajena*, Ed. Civitas, 2013.
8. HERNÁNDEZ ZÚÑIGA, E.A. *Manual de Derecho Romano*, Ed. Tirant lo Blanch, Ciudad de México, 2018.
9. MURGA FERNANDEZ JP. *La doble venta inmobiliaria y la buena fe necesaria para ser preferido en la adquisición. La mala fe como elemento constitutivo de una posible simulación absoluta*, *Revista de derecho Patrimonial* 28/2012, Ed. Aranzadi Thomson Reuters, 2012.
10. RUBIO GARRIDO, T. *La doble venta y la doble disposición*, Ed. Jose María Bosch Editor, Barcelona, 1994.

## **RELACIÓN DE SENTENCIAS Y JURISPRUDENCIA**

- 1.** SAP Guadalajara 223/1995 de 15 de noviembre.
- 2.** STS 901/2003 de 3 de octubre de 2003 (ponente Sr. Jesús Eugenio Corbal Fernández).
- 3.** STS 1205/2000 de 22 de diciembre de 2000 (ponente Sr. Pedro González Poveda).
- 4.** STS 20/1995 de 27 de enero de 1995 (ponente Sr. Jaime Santos Briz).
- 5.** STS 334/2008 de 14 de mayo (ponente Sr. Juan Antonio Xiol Ríos).
- 6.** STS 401/1996 de 16 de mayo de 1996 (ponente Sr. Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa).
- 7.** STS 405/2015 de 2 de julio de 2015 (ponente Sr. Rafael Saraza Jimena).
- 8.** STS 553/2003 de 10 de junio (ponente Sr. Alfonso Villagómez Rodil).
- 9.** STS 620/2011 de 28 de marzo (ponente Sr. Juan Antonio Xiol Ríos).
- 10.** STS 73/2011 de 11 de febrero (ponente Sr. Xavier O ‘Callaghan Muñoz).
- 11.** STS 805/2009 de 10 de diciembre de 2009 (ponente Sr. Xavier O ‘Callaghan Muñoz).
- 12.** STS 928/2007 de 7 de septiembre (ponente Sr. Francisco Marín Castán).
- 13.** STS 962/2006 de 11 de octubre (ponente Sr. José Ramón Ferrándiz Gabriel).
- 14.** STS de 11 de abril de 1992 (ponente Sr. Francisco Morales Morales).
- 15.** STS de 16 de junio de 1993 (ponente Sr. Antonio Gullón Ballesteros).
- 16.** STS de 17 de diciembre de 1984 (ponente Sr. Jaime De Castro García).
- 17.** STS de 22 de marzo de 1993 (ponente: Sr. Pedro González Poveda).
- 18.** STS de 27 de mayo de 1959 (ponente Sr. Francisco Bonet Ramón).
- 19.** STS de 4 de marzo de 1988 (ponente Sr. Matías Malpica González-Elipe).
- 20.** STS de 5 de marzo de 2007 (ponente Sr. Francisco Marín Castán).
- 21.** STS de 6 de diciembre de 1962 (ponente Sr. Antonio de Vicente Tutor y Guelbenzu).