



La doble venta de inmuebles

Adquisición de la propiedad del inmueble y tutela del comprador no preferido

Leyre Elizari Urtasun



© Leyre Elizari Urtasun, 2025
© ARANZADI LA LEY, S.A.U.

ARANZADI LA LEY, S.A.U.

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
www.aranzadilaley.es

Atención al cliente: <https://areacliente.aranzadilaley.es/publicaciones>

Primera edición: 2025

Depósito Legal:M-23884-2025

ISBN versión impresa: 978-84-9090-848-8

ISBN versión electrónica: 978-84-9090-849-5

Diseño, Preimpresión e Impresión: ARANZADI LA LEY, S.A.U.

Printed in Spain

© **ARANZADI LA LEY, S.A.U.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, ARANZADI LA LEY, S.A.U., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

ARANZADI LA LEY no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, ARANZADI LA LEY se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

ARANZADI LA LEY queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

ARANZADI LA LEY se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **ARANZADI LA LEY, S.A.U.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

I. Introducción	15
II. Aproximación: cuestiones sobre contrato de compraventa y transmisión de la propiedad en el Código Civil	19
1. La obligación de entrega del vendedor	21
2. Entrega de la cosa vendida y tradición	28
3. La validez de la venta de cosa ajena	32
3.1. Delimitación	32
3.2. La validez del contrato, con carácter general	34
3.3. La posible invalidez de la venta de cosa ajena	41
III. Delimitación del supuesto de hecho del artículo 1473 del Código Civil	45
1. El ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil: doble venta y venta de cosa ajena	47
1.1. La jurisprudencia de los años 90 como punto de partida: el artículo 1473 del Código Civil no es aplicable a la venta de inmueble ajeno	47
1.2. La inclusión de la doble venta y de la venta de cosa ajena en el artículo 1473 del Código Civil: la STS (1.ª, Pleno) de 7 de septiembre de 2007	52
1.3. El ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil según la jurisprudencia posterior	57
2. Requisitos de la doble venta (artículo 1473 CC)	65
2.1. Requisitos subjetivos	65
2.2. Requisito objetivo: identidad del inmueble vendido	68
2.3. Concurrencia de contratos	70
2.3.1. <i>Existencia de dos o más contratos</i>	70
2.3.2. <i>Contratos de compraventa u otros traslativos del dominio</i>	72
2.3.3. <i>Contratos válidos</i>	75
2.3.4. <i>Contratos subsistentes. En especial, la resolución del contrato</i>	78

2.4.	La necesaria buena fe del comprador preferido	80
2.4.1.	<i>De la omisión de la buena fe en el artículo 1473.II del Código Civil a su protagonismo actual</i>	80
2.4.2.	<i>Objeto de la buena fe</i>	83
2.4.3.	<i>La buena fe del comprador: presunción, prueba de la mala fe y diligencia exigible</i>	88
IV.	La relación entre el artículo 1473 y el artículo 609 del Código Civil	99
1.	El artículo 1473 como reflejo del artículo 609 del Código Civil	101
2.	El artículo 1473 del Código Civil como norma que resuelve un conflicto particular mediante la preferencia entre compradores	109
3.	La adquisición de la propiedad por el comprador preferido	117
3.1.	El artículo 1473 del Código Civil y la adquisición a non domino del comprador que inscribe en el Registro de la Propiedad	117
3.2.	La adquisición del primer comprador, en caso de mala fe en el segundo	122
V.	Los criterios para determinar la prioridad entre compradores del mismo inmueble	131
1.	La inscripción en el Registro de la Propiedad	133
1.1.	La preferencia del comprador que inscribe como expresión del artículo 32 de la Ley Hipotecaria	133
1.2.	Cuestiones acerca de la inscripción	139
1.2.1.	<i>La preferencia del inmatriculante</i>	140
1.2.2.	<i>La doble inmatriculación de la fina vendida</i>	144
2.	La prioridad en la posesión	145
3.	La antigüedad del título	151
VI.	La tutela del comprador no preferido	155
1.	Las vías de reclamación del comprador no preferido	157
2.	La impugnación del contrato por vicios del consentimiento: el dolo y el error sobre la ajenidad del inmueble	159
3.	El incumplimiento contractual del doble vendedor	164
3.1.	El concepto de incumplimiento	166
3.1.1.	<i>La imposibilidad sobrevenida de cumplimiento por el doble vendedor</i>	166
3.1.2.	<i>La falta de transmisión de la propiedad sobre el inmueble y la invalidez del pago</i>	168
3.2.	Los remedios ante el incumplimiento: el artículo 1124 del Código Civil	175
3.2.1.	<i>La opción por el cumplimiento</i>	177
3.2.1.1.	Las circunstancias de la doble venta y la posibilidad del cumplimiento <i>in natura</i>	177
3.2.1.2.	La determinación del equivalente económico del inmueble	181

3.2.2.	<i>La resolución del contrato de compraventa por concurrencia de dos o más ventas</i>	188
3.2.2.1.	Los requisitos del incumplimiento resolutorio del vendedor.	188
3.2.2.2.	Los efectos de la resolución del contrato	192
3.3.	El plazo para reclamar por incumplimiento.	194
4.	La suspensión del pago del precio por el comprador no preferido	199
5.	El saneamiento por evicción	201
VII.	La múltiple venta en el Fuero Nuevo	209
1.	Aproximación histórica: los antecedentes de la ley 566 del Fuero Nuevo	211
2.	Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad	218
2.1.	La naturaleza del contrato y la obligación de entrega de la cosa vendida.	218
2.2.	La transmisión de la propiedad y la condición suspensiva de la ley 565 del Fuero Nuevo.	222
3.	El supuesto de hecho de la ley 566 del Fuero Nuevo	225
3.1.	Particularidades en cuanto a los requisitos de la venta múltiple	225
3.2.	Ámbito de aplicación de la ley 566 del Fuero Nuevo: la doble venta o la venta de cosa ajena.	228
4.	La ley 566 del Fuero Nuevo como norma de preferencia entre compradores	233
5.	Los criterios de preferencia entre compradores	236
5.1.	La buena fe	237
5.2.	La inscripción en el Registro de la Propiedad	239
5.3.	La posesión	240
5.4.	El pago en la forma convenida, si ninguno posee	243
5.5.	El contrato de fecha fehaciente más antigua, si varios pagaron	245
VIII.	Recapitulación	247
IX.	Bibliografía	259
X.	Relación de sentencias	271

Introducción

La sola posibilidad de que un mismo bien sea vendido más de una vez, a personas distintas, puede parecer patológica. Sin embargo, es una situación que se produce con una cierta frecuencia y que viene motivada por distintas circunstancias, como puede ser el error, el descuido, los defectos en la descripción de los inmuebles, la confusión entre fincas que se hayan visto afectadas por operaciones urbanísticas, la actuación de mandatarios o representantes o, en fin, la mala fe y el fraude, entre otros. De ahí que las consecuencias de una doble o múltiple venta puedan ser también variadas e incluso susceptibles de reproche penal, si bien aquí nos limitaremos a sus consecuencias civiles.

Probablemente por esa aludida frecuencia, y con la misión de salvaguardar la seguridad jurídica en el tráfico de los bienes, afectada sin duda cuando una misma cosa es objeto de varias transacciones, los ordenamientos jurídicos suelen ocuparse de este conflicto particular, ofreciendo una solución específica para el mismo. Es el caso tanto del Código Civil, en su artículo 1473, como de la Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo (en adelante, la Compilación o Fuero Nuevo), en su ley 566.

A pesar de la aparente sencillez en sus criterios de resolución del conflicto entre compradores, el artículo 1473 del Código Civil ha sido examinado desde distintos ángulos y perspectivas, relacionadas con instituciones capitales del Derecho civil, como puede ser el sistema de transmisión de la propiedad mediante título y modo, el concepto y función de la tradición y su relación con la posesión, las adquisiciones a non domino, y los efectos de la inscripción registral en el tráfico de los bienes inmuebles. Emerge así la complejidad que en realidad ostenta la disposición, que ha sido objeto de gran atención por parte de la doctrina y de la jurisprudencia, fundamentalmente cuando se aplica a los bienes inmuebles, supuesto que centrará también nuestro análisis. Su necesario encaje, tanto con la naturaleza y efectos de las obligaciones contractuales, como con el sistema de transmisión de la propiedad de los bienes, no ha conducido siempre a las mismas soluciones. De hecho, la interpretación de la norma se ha visto afectada, de forma refleja, por las posiciones que se han sostenido en cuanto a algunas de esas otras cuestiones, como puede ser la validez de la venta de cosa ajena, o la eficacia del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Como consecuencia, el centro de gravedad, los aspectos que han ocupado la atención en cuanto al estudio del artículo 1473 del Código Civil, ha cambiado a lo largo de los años, habiéndose enfocado los esfuerzos en un aspecto u otro, o en un supuesto u otro. Hubo una época, fundamentalmente en los años 90 y primeros años del siglo XXI, en la que lo relevante y lo que centraba las discusiones era el ámbito de aplicación de la doble venta, y su distinción de la venta de cosa ajena. Superada (aunque no completamente, como se verá) esa distinción, doctrinalmente

se ha trasladado la discusión a la posibilidad de que la aplicación del artículo 1473 del Código Civil de lugar a una adquisición a non domino, y a su relación con los artículos 34 y 32 de la Ley Hipotecaria. Así, en los últimos tiempos prácticamente todos los análisis toman como referente la situación en la que existe un primer comprador que recibe la tradición física del inmueble y un segundo comprador que inscribe su adquisición en el Registro de la Propiedad, es decir, casos en los que resulta de aplicación el primer criterio de preferencia del citado precepto, para los inmuebles. Y, en relación a estos supuestos, se ha criticado la pérdida de aplicabilidad del artículo 1473 del Código Civil, o su superación por el protagonismo de las normas hipotecarias. Sin embargo, a pesar de que el interés se centre en un supuesto muy concreto, o precisamente, a causa de ello, pasan inadvertidas otras situaciones que merecen igualmente atención, incluso en este supuesto, como puede ser la situación del primer comprador, en caso de mala fe del segundo que inscribe.

El trabajo comenzará por el estudio de la doble venta en el ámbito del Código Civil. Parece ineludible retrotraer el análisis y comenzar por situar ciertos aspectos relativos a la compraventa y a las obligaciones que asume el vendedor, lo que ayudará a esclarecer la posición sobre la venta de cosa ajena, sin entrar todavía en conflicto con otra venta.

Se abordará después el ámbito de aplicación y los requisitos del artículo 1473 del Código Civil, por este orden, que permitirá en buena medida observar cómo, sobre todo jurisprudencialmente, la clave en la resolución de la doble venta ha ido desplazándose, trasladándose la atención desde el ámbito de aplicación del precepto, hacia sus requisitos, fundamentalmente, el de la buena fe.

El estudio del ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil descubre un nuevo y complejo interrogante, que es el de su relación con el sistema de transmisión de la propiedad, debiendo cuestionarse si responde o no al esquema del título y el modo (art. 609 CC). Este examen, en el que deberá tenerse muy presente la función del artículo 1473 del Código Civil, permitirá esclarecer si la norma consagra un supuesto de adquisición a non domino y si, incluso, hace innecesaria la tradición, y, después, interpretar correctamente los criterios de preferencia que establece el artículo 1473 del Código Civil, aunque inevitablemente se aluda a ellos a lo largo del trabajo.

A continuación se atenderá a la situación del comprador no preferido, cuestión a la que habitualmente no se presta gran atención, pero de indudable interés práctico y cuyo análisis completa el estudio de la situación de todos los sujetos implicados en la doble venta.

Por último, se estudiará la venta múltiple prevista en la ley 566 de la Compilación navarra, lo que permitirá situar, curiosamente, un precepto muy similar al artículo 1473 del Código Civil (aunque no idéntico), en un ordenamiento con ciertas particularidades en cuanto a las obligaciones del vendedor y al sistema de transmisión de la propiedad.

Recapitulación

El artículo 1473 del Código Civil, como se ha comprobado a lo largo del trabajo, constituye un precepto de no fácil exégesis, sometido a intenso examen doctrinal y jurisprudencial, solapado muchas veces con debates surgidos en relación a otras grandes instituciones del Derecho civil.

La interpretación del artículo 1473, por un lado, se ha topado con cuestiones no bien entendidas en ciertos momentos, como la posibilidad de vender una cosa ajena, la necesidad de titularidad y poder de disposición en el comprador para transmitir el dominio, o la diferenciación entre entrega, posesión y tradición. Por otro lado, también se ha intentado alinear con otras grandes teorías, como el sistema mismo de título y modo o aquellas que tienen que ver con la función de la inscripción del Registro de la Propiedad en la transmisión del dominio, la tesis monista o dualista en cuanto al tercero hipotecario (art. 34 LH), o las adquisiciones a *non domino*, dado que el primer criterio de preferencia, para los inmuebles, es la inscripción en el Registro de la Propiedad. En esta variedad de temas, en los que la interpretación que se alcance en cuanto a uno puede tener consecuencias sobre los otros, se ha intentado encajar el tan comentado artículo, en ocasiones forzándose su interpretación, en apoyo de una u otra tesis.

La confrontación entre la doble venta y la venta de cosa ajena es una de esas discusiones en las que se ha visto envuelto el artículo 1473 del Código Civil. Esta tesis llevó incluso a darle al término «doble venta» un significado muy concreto, generándose en realidad dos supuestos diferenciados, cada uno con su solución propia. La «doble venta» era aquella situación en la que se habían celebrado dos compraventas, ninguna de ellas acompañada de tradición, determinando el artículo 1473 del Código Civil la solución al conflicto entre esos dos compradores. Por el contrario, la «venta de cosa ajena» se entendía como aquella situación en la que la primera venta sí había ido acompañada de tradición, determinándose la propiedad de la cosa por las normas ordinarias de transmisión de la propiedad (art. 609 CC), sin que fuera necesario que entrara en juego el artículo 1473 del Código Civil, porque no existía ningún conflicto que solucionar.

Esta interpretación del ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil, reservado a la «doble venta» en el sentido expuesto, tenía la bondad de conseguir la coordinación entre aquel y el artículo 609 del mismo texto, de forma que, si el primer comprador ya había recibido la tradición, no había conflicto alguno que debiera resolverse, porque la solución ya la proporcionaba el sistema de transmisión de la propiedad. El artículo 1473 resolvía únicamente el supuesto concreto en el que existieran dos compradores, que no hubieran recibido la tradición, siendo su función la de decidir a cuál de ellos había de atribuírsele la propiedad, conforme a sus criterios de preferencia.

La implantación y extensión de esta teoría, en los años 90 del siglo pasado, probablemente guardara relación con la necesidad de proteger a las personas físicas que habían comprado un piso en documento privado, adquiriendo su posesión, a pesar de lo cual todavía quedaban expuestas a posibles actuaciones fraudulentas de los vendedores y promotores, que celebraban una nueva venta del inmueble, más lucrativa, o incluso a las eventuales dificultades económicas de estos, siendo el inmueble objeto de embargo y adjudicación a un tercero, que procedía a la inscripción en el Registro de la Propiedad. Aquellos compradores en documento privado, así, verían frustradas sus expectativas frente a estos segundos compradores que procedían a la inscripción de buena fe a su favor. La aplicación de esta diferenciación entre doble venta y venta de cosa ajena contrarrestó esa situación y produjo el efecto de favorecer a aquellos adquirentes anteriores. Por ejemplo, la STS de 2 de julio de 1994 declaró que los primeros compradores, que habían celebrado un contrato de compraventa en documento privado, eran los propietarios de dicho inmueble, que fue objeto de una segunda compraventa, que sí se inscribió en el Registro de la Propiedad. El supuesto no se calificó por el Tribunal Supremo como doble venta, sino como venta de cosa ajena, calificándose la posterior, incluso, como una «venta indebida», sin que la inscripción en el Registro de la Propiedad brindara protección alguna al comprador posterior. Al contrario, al ostentar los primeros compradores título (contrato de compraventa) y modo (entrega de la posesión), su propiedad sobre la cosa no albergaba dudas. Como añadido, algunas sentencias declararon la nulidad de la venta de cosa ajena, por carecer de objeto, ser nulo, o inexistente.

Sin embargo, algunas de las premisas de esta teoría no se sostenían, y, a la postre, fueron descartadas por la jurisprudencia posterior. La nítida distinción entre el plano estrictamente obligacional y el plano real conducía a descartar que el contrato de compraventa fuese nulo, aunque el objeto vendido no perteneciera al vendedor. En efecto, el contrato de compraventa constituye un contrato consensual, sin que la propiedad de la cosa sea un requisito para su perfección. La ajenidad de esta tampoco hace desaparecer su objeto, ni lo torna en una cosa fuera del comercio. El vendedor se obligará a entregar la cosa, con independencia de que en el momento de contraer dicha obligación aquella no sea de su propiedad, y el cumplimiento de esta obligación tendrá, normalmente, un doble significado: el de acto de cumplimiento de sus obligaciones, y el de transmitir la propiedad al comprador (por todas, STS (1.ª) de 11 de octubre de 2006, RJ 2006, 6693). El poder de disposición del vendedor será necesario en este momento de cumplimiento de su obligación, no en el de perfección del contrato.

La declaración de la validez de la venta de cosa ajena tuvo un efecto crucial en los supuestos en los que el mismo inmueble había sido vendido múltiples veces. Una vez que se dejó de considerar nulo el contrato de venta de cosa ajena (art. 33 LH), se eliminó el obstáculo para la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que

viene a subsanar, precisamente, la falta de poder de disposición del vendedor, permitiendo la adquisición *a non dominio* del comprador que inscriba cumpliendo todos sus requisitos, como dejó sentado la sentencia plenaria de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007 (RJ 2007, 723).

Por fin, partiendo de que la falta de titularidad del vendedor no convierte en nula la compraventa, la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007 (RJ 2007, 5303) estuvo ya en condiciones de afirmar que no existía razón de peso para excluir del ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil las dos o más ventas de un mismo inmueble, ni eran exigibles otros requisitos como el de la coetaneidad entre las dos ventas o el pago del precio, que habían sido requeridos por algunas resoluciones. Reconoce la Sala que esta tesis, además de apoyada en razones históricas, viene confirmada por el propio artículo, que prevé que el primer comprador haya tomado posesión de la cosa antes que el segundo, consumándose por tanto la primera venta y, sin embargo, la cosa acabe perteneciendo a quien compró después la misma cosa, mediante un contrato intrínsecamente válido, elevado a escritura pública (tradicción instrumental) e inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad, de buena fe. Así, no hay razón para excluir la venta de cosa ajena del ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil. Ambos supuestos, doble venta y venta de cosa ajena, mantienen su identidad, aunque en ocasiones pueden superponerse, en una zona de intersección en la que también resulta de aplicación el artículo 1473 del Código Civil.

Esta jurisprudencia, compuesta por la suma de los pronunciamientos citados, parecía dar por terminada la polémica sobre la exclusión de la venta de cosa ajena del ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil.

Sin embargo, no hay que olvidar, por una parte, que una tendencia minoritaria en la jurisprudencia posterior (fundamentalmente las SSTs (1.^a) de 5 de mayo de 2008, RJ 2008, 5502, y de 13 de mayo de 2013, RJ 2013, 3699), apoyada por algunos autores, acepta la tesis de la Sentencia del Pleno de 5 de marzo, pero no la de la Sentencia de 7 de septiembre. Ello los lleva a sostener que el comprador de cosa ajena que inscriba su contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad, de buena fe, puede devenir propietario, no por aplicación del artículo 1473 del Código Civil, que no resulta de aplicación al caso, por constituir una compraventa de cosa ajena, pero sí en virtud del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Resultaría indiferente, en realidad, si el inmueble ha sido objeto de más de un contrato de compraventa, o se trata de una venta singular, puesto que la solución sería idéntica.

Esta tesis interpreta el artículo 1473 a la luz del artículo 609 del Código Civil, de forma que, si uno de los compradores ya ha adquirido conforme a este último, no hay conflicto que solucionar. La doble venta constituiría un supuesto conflictivo únicamente si existen dos compradores que podrían exigir la entrega de la cosa del

vendedor, determinando el artículo 1473 del Código Civil a cuál de ellos ha de ser entregada y, por tanto, cuál de ellos adquirirá su propiedad. Lo contrario, aplicar la disposición a un supuesto de doble venta, supondría invalidar las reglas generales de adquisición del dominio (art. 609 CC), y aplicar un criterio a un supuesto que ya tiene solución (entre otros, ALBALADEJO, PAU PEDRÓN).

Sin embargo, además de no existir razones para dejar fuera del ámbito del artículo 1473 la venta de cosa ajena, lo cierto es que, si se intenta cohonestar con la teoría del título y el modo no se alcanza a explicar por qué se exige al comprador preferido un requisito adicional, la buena fe, ni se explica por qué el primer criterio de preferencia, en lo que a inmuebles se refiere, es la inscripción en el Registro de la Propiedad y no la tradición, que supondría la adquisición por el comprador que la hubiera recibido. Así lo ha destacado un importante sector doctrinal (GORDILLO, RUBIO GARRIDO, CUENA CASAS, entre otros), que se ha opuesto a considerar el artículo 1473 como un reflejo del sistema de título y modo.

El origen de la regulación lo confirma. Las Partidas (Ley 50, Título V, Partida V) determinaban que, en caso de doble venta, el primer comprador adquiría el dominio de la cosa si pagaba el precio y le era entregada la cosa, sin distinguir entre bienes muebles e inmuebles. El Proyecto de Código Civil de 1851, prescindiendo del pago del precio, mantenía la preferencia del comprador de buena fe que hubiera tomado posesión de la cosa (art. 982 del Proyecto), pero prefería, si la cosa era inmueble, al primero que hubiera inscrito (art. 982 en relación con el art. 1859). Este cambio se explicaba teniendo en cuenta que se preveía la creación de un Registro, que desempeñara, de forma más perfecta, la función de publicidad que venía cumpliendo la posesión. Así, el conflicto entre compradores se resuelve, no conforme al título y modo, sino conforme a la protección de la seguridad del tráfico, lo cual explica tanto el distinto criterio según se trate de bienes muebles o inmuebles, como por qué la regla es válida en ordenamientos jurídicos que no se adscriben a dicho sistema de transmisión del dominio.

El artículo 1473 del Código Civil constituye, así, una norma que resuelve un conflicto particular, con criterios propios, de forma que su función es solucionar un conflicto entre dos o más compradores, estableciendo criterios de preferencia entre ellos. Así fue asumido por la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007 (RJ 2007, 5303). El precepto determina quién es preferido, debiendo distinguirse entre la preferencia entre compradores, determinada por el artículo 1473, y la adquisición de la propiedad por el comprador preferido, que se regirá por las normas que regulan la adquisición de la propiedad, lo que comprende tanto las normas generales (art. 609 CC) como excepcionales (supuestos de adquisición *a non domino*).

A pesar de que no es el único criterio de preferencia que establece el artículo 1473 del Código Civil, y que la posesión y el título más antiguo presentan interrogantes propios, la atención la ha venido acaparando inevitablemente el supuesto en el que el segundo comprador inscribe su compra en el Registro de la Propiedad, a la sazón el supuesto más común en la práctica.

Que el artículo 1473 no atribuye la propiedad al comprador preferido (a pesar de su tenor literal) se ve claro en un supuesto frecuente, pero insuficientemente explicado, por lo general, que es aquel en el que el segundo comprador haya inscrito su adquisición de mala fe. En este caso, si el primer comprador recibió la *traditio*, sea mediante la entrega real del inmueble o a través del otorgamiento de escritura pública, la adquisición de la propiedad del primer comprador se produce de acuerdo con el artículo 609 del Código Civil. En cambio, cuando el primer comprador no recibió ningún tipo de entrega, el artículo 1473 no la sustituye, ni exige de cumplir con este requisito. El comprador es preferido, conforme al artículo 1473, pero deberá exigir la entrega al vendedor para adquirir la propiedad del inmueble, dando cumplimiento a los requisitos para la adquisición del dominio (art. 609 CC) y, a su vez, dando cumplimiento a las obligaciones del vendedor.

Cuando el segundo comprador, que inscribe, sí reúne el requisito de la buena fe, resulta preferido, por haber hecho pública su adquisición, pero, en este caso, se ha de explicar cómo adquiere el segundo comprador frente al primero, cuando este también recibió la tradición del inmueble, pues entrarían en conflicto dos compradores que pueden considerarse adquirentes.

No resulta satisfactoria la tesis que considera el artículo 1473 del Código Civil como un trasunto del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues conduce a afirmar que el comprador que inscribe adquiere una propiedad con efectos *erga omnes*, oponible frente a todos, frente a otra propiedad, la que no va acompañada de inscripción, que sería oponible solo inter partes. Esta distinción, procedente de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, ha sido rechazada por la doctrina civilista (MIQUEL GONZÁLEZ), y, además, conduce a la idea, también descartada, de que la inscripción en el Registro de la Propiedad es cuasiconstitutiva o conformadora, relegando el papel de la tradición en la adquisición del dominio. Ambas ideas fueron rechazadas también por la STS de 7 de septiembre de 2007 que, en su lugar, al admitir que la venta de cosa ajena se incluya en el ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil afirma que se logra así la concordancia entre este y los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

Y de esta manera, se llega a la conclusión de que este segundo comprador, que inscribe de buena fe, se considerará un adquirente *a non domino*, pues el artículo 34 de la Ley Hipotecaria salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que aparezca con facultades de disposición. Nótese que esta conclusión

se alcanza tanto si se acepta esta tesis, hoy mayoritaria, como si se mantiene que la venta de cosa ajena queda excluida del artículo 1473 del Código Civil lo cual ha llevado a considerar que es un precepto prescindible en la actualidad. Aunque es cierto que hay sentencias que ignoran el artículo 1473 en supuestos de doble venta y acuden directamente al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no se comparte esta opinión pues, aunque en ocasiones conduzca al mismo resultado, no puede desconocerse que ambas normas tienen distinto significado y ámbito de aplicación, pues este no regula la doble venta ni la inscripción es el único criterio posible de preferencia del artículo 1473 del Código Civil, ni siquiera para los inmuebles.

En efecto, a falta de inscripción en el Registro de la Propiedad, se aplicarán los siguientes criterios de preferencia (art. 1473.III CC), constituidos por la posesión y el título de fecha más antigua. Sobre todo el primero de ellos se ha interpretado desde el punto de vista de su armonización con el artículo 609 del Código Civil, de forma que equivaldría a cualquier tipo de tradición. No obstante, los criterios de preferencia del artículo 1473 no vienen decididos por el título y el modo, sino por otorgar preferencia al comprador que, de buena fe, hace pública su adquisición, evitando que pueda surgir un nuevo adquirente de buena fe, por lo que el término «posesión» no se ha de reinterpretar sino que equivaldrá justamente a la entrega física de la cosa.

Por otra parte, y cambiando de punto de vista, la inclusión de la venta de cosa ajena en el ámbito de aplicación del artículo 1473 no debe conducir a la generalización de la validez de la venta de cosa ajena. No toda venta de cosa ajena es válida y, si no lo es, desaparece el requisito de la existencia de dos compraventas sobre el mismo objeto y, por tanto, deja de ser aplicable el artículo 1473 del Código Civil, lo que resultaría favorable para el comprador anterior, que no entraría en conflicto con ningún otro comprador. En ocasiones, efectivamente, el segundo contrato se ha declarado nulo, por simulación absoluta, habitualmente cuando las intenciones defraudatorias del vendedor y del nuevo comprador son evidentes. En otras ocasiones, sin embargo, dicha prueba no resulta sencilla.

En el distinto caso en el que exista un vicio del consentimiento en la segunda compraventa, su anulación conllevaría también la desaparición del conflicto y la no aplicación del artículo 1473 del Código Civil. No obstante, al segundo comprador puede que no le interese impugnar su propio contrato, aunque se lo permita la ocultación de la ajenidad por parte del vendedor. De hecho, desconocer la ajenidad de la cosa supone que es un comprador de buena fe, que, si inscribe en el Registro de la Propiedad (o posee) resultará preferido frente al primer comprador, de acuerdo con el citado precepto. El primer comprador, por su parte, no tendría legitimación para impugnar la segunda venta, por lo que solo le quedará la posibilidad de atacar la existencia de buena fe en el segundo comprador. La contienda, así, se sitúa actual-

mente en el artículo 1473, y se centra en la existencia o no de buena fe en el comprador que pretende ser preferido.

Efectivamente, aunque el artículo 1473 del Código Civil en su segundo párrafo omite llamativamente el requisito de la buena fe, se ha exigido constantemente, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia. La ley 566 del Fuero Nuevo, en cambio, la exige expresamente en todos los criterios.

Las definiciones de la buena fe que ofrecen los artículos 433 y 1950 del Código Civil sirven, en el contexto de la doble venta, para determinar que la buena fe es un estado de conocimiento y no de conducta, como en sede de obligaciones, y para ratificar que goza de una vertiente positiva (creencia) y otra negativa (desconocimiento). Aunque doctrinalmente existen algunos matices, la jurisprudencia entiende que la buena fe consiste en la ignorancia de la venta anterior lo que, más o menos implícitamente, hace que el segundo comprador crea en la titularidad del vendedor. En el caso de que el inmueble objeto de los contratos estuviera inmatriculado, se incorporarán los aspectos relativos al Registro de la Propiedad en el concepto de buena fe, de forma que el comprador crea que el titular registral es el titular y puede transmitirle el dominio, desconociendo la venta anterior, por medios registrales o extrarregistrales. A la hora de considerar destruida la presunción de buena fe (art. 434 CC y art. 34.II LH), algún pronunciamiento ha exigido la prueba cumplida de la mala fe, es decir, la completa acreditación de que el comprador conocía la venta anterior. No obstante, son más numerosos los pronunciamientos que entienden suficiente una prueba indiciaria que, aunque menos rigurosa, lleve al juzgador, igualmente, a la convicción de que el comprador tenía conocimiento de la otra venta.

Cuestión distinta, y en la que no existe uniformidad, es la de determinar la diligencia exigible al comprador para ser considerado de buena fe. Se trata de un problema distinto, puesto que no se pone en duda que el comprador desconociera la venta anterior, sino que lo discutido es si debió haberla conocido. Se recibe aquí la controversia surgida en torno al artículo 34 y si incluye las obligaciones del artículo 36, ambos de la Ley Hipotecaria, opción que acoge la STS (1.ª, Pleno) de 7 de septiembre de 2007 (RJ 2007, 5303) y otras posteriores. Como ya se ha puesto de manifiesto en el trabajo, en nuestra opinión, no obstante, la posibilidad de conocimiento del comprador no resulta determinante en dichas sentencias y, por otro lado, no existe consenso sobre qué circunstancias son las que debiera comprobar todo comprador para considerar que no tenía conocimiento ni posibilidad de conocimiento de la venta anterior y de la falta de poder de disposición del titular registral. Principalmente, la circunstancia de estar el inmueble poseído por sujetos distintos al vendedor, a la sazón, los primeros compradores, ha sido esgrimida tanto para afirmar que supone un indicio de la inexactitud del Registro, que debiera llevar al

comprador a comprobarlo más exhaustivamente, como a afirmar que no es un dato revelador de la existencia de otra venta, pudiendo responder la posesión a muchas causas, y no necesariamente a una posesión en concepto de dueño.

Puede apreciarse, aquí, cómo en los pronunciamientos más recientes es este elemento el que resulta determinante y, sin embargo, no deja de estar expuesto a cierta dosis de inseguridad jurídica.

Para completar el estudio de las consecuencias de una doble venta se ha examinado la tutela que se ofrece al comprador no preferido, aspecto menos «mediático» y menos estudiado que el propio artículo 1473 del Código Civil, pero necesario y con consecuencias prácticas. De una forma u otra, se concluye que el doble vendedor incumplirá con respecto al comprador no preferido, pues su derecho de crédito va a resultar insatisfecho, prestándose menos atención jurisprudencialmente al incumplimiento mismo, a si comprende o no la obligación de transmitir la propiedad, y más a los remedios frente al incumplimiento.

Entre estos sobresale la opción de reclamar al vendedor el cumplimiento del contrato *in natura* y, subsidiariamente, de no ser aquel posible, su equivalente económico. Se explica esta opción si se tiene en cuenta que el comprador, primero, buscará la satisfacción específica de su interés. Pero también por el hecho de que, salvo en aquellos casos en los que se haya celebrado un primer procedimiento judicial para decidir cuál de los compradores es preferido, puede que el demandante desconozca si es posible todavía el cumplimiento específico de su contrato o si este es imposible por resultar preferido el otro comprador, cuyas circunstancias puede desconocer en todo o en parte. La pretensión subsidiaria, de reclamar el equivalente económico de la finca, faculta al comprador demandante para exigir, superadas otras opciones barajadas por la jurisprudencia (como el valor actualizado o el valor en el momento de la segunda venta), el valor de la finca en el momento en el que se debió cumplir el contrato y, en su caso, una indemnización por los daños, que puede incluir los perjuicios causados por el retraso en el cumplimiento de la obligación de pago dicho equivalente económico.

Se dedicarán unas últimas líneas para prestar atención al Fuero Nuevo, que también le dedica una disposición a la resolución del conflicto de la venta múltiple.

Ciertamente, la ley 566 del Fuero Nuevo guarda parecido con el artículo 1473 del Código Civil, pero no es una mera copia del mismo. La norma navarra tiene sus antecedentes en el Derecho histórico, y conserva ciertos rasgos propios que se han mantenido desde los proyectos de Compilación, como son la exigencia constante de buena fe, el establecimiento de preferencia entre compradores, o la previsión expresa de la pluralidad de compradores y de las consecuencias para los compradores no preferidos. Además, la norma se inserta en una regulación que goza de algunas

características diferenciadas, tanto en lo que se refiere a la compraventa como en lo atinente a la transmisión de la propiedad.

Sin embargo, frecuentemente se han equiparado el artículo 1473 del Código Civil y la ley 566 del Fuero Nuevo. Las sentencias de los tribunales navarros tienden a unir ambos preceptos (en ocasiones, el litigio viene así planteado por los interesados) y aplican a la ley 566 la jurisprudencia recaída sobre el artículo 1473 del Código Civil. A pesar de adoptarse la jurisprudencia sobre el artículo 1473 del Código Civil, paradójicamente se ha omitido la aplicación de la tesis del Pleno del Tribunal Supremo recogida en la STS de 7 de septiembre de 2007 y en otras posteriores, cuando, en nuestra opinión, la ley 566 del Fuero Nuevo admitiría tanto los supuestos de doble venta como los de cosa ajena. De esta forma, la jurisprudencia navarra parece adscribirse a aquella tendencia, hoy minoritaria, que sigue reservando la aplicación del artículo 1473 del Código Civil a los supuestos de doble venta, en el que ninguna de las dos (o más) compraventas haya ido acompañada de tradición, armonizando así este artículo con el sistema general de transmisión de la propiedad.

Es verdad que ambas normas coinciden en buena medida, en cuanto a los requisitos y en cuanto a la preferencia del comprador que inscribe de buena fe, que es el más habitual en la práctica. Pero también es necesario cuidar la aplicación del Derecho propio, para que no resulte desplazado por un Derecho que en este caso no tiene carácter de Derecho supletorio (ley 1.II FN) y, además, no ignorar las especialidades del Fuero Nuevo en cuanto a la transmisión derivativa de la propiedad.

La ley 566 del Fuero Nuevo se configura como una norma que establece la preferencia entre compradores, como demuestra su tenor literal, que define su función de forma precisa, y entender que la existencia de traditio en la primera venta excluye su aplicación es contrario a dicha función y difícilmente se coordina con el juego de la presunción legal de suspensión de la traslación de la propiedad a falta de pago del precio (ley 565 FN). La existencia de entrega no asegura, en el ordenamiento navarro, que el primer comprador se haya convertido en propietario de la cosa, sino que habría que indagar más para determinar si se aplica la condición suspensiva de carácter legal o si concurre alguna de sus excepciones. Solo entonces podríamos determinar si la segunda venta fue de cosa ajena. Luego no cabe afirmar que la primera venta haya resultado «consumada» con la entrega, como en el ordenamiento común. Pero tampoco hay razón para excluir la venta de cosa ajena del ámbito de la ley 566 del Fuero Nuevo, que no tiene en cuenta, a la hora de dictar la preferencia de uno u otro comprador, quién es el propietario. De hecho, en nuestra opinión al legislador navarro le resulta indiferente si la segunda venta es de cosa ajena o es una doble venta, por este juego de la condición suspensiva, que hace el sistema de transmisión de la propiedad mucho más complejo.

Tampoco los criterios de preferencia entre compradores de la ley 566 del Fuero Nuevo se corresponden con los que, de ordinario, determinan la adquisición de la propiedad (leyes 355, 564 y 565 FN). Por eso, la norma dice que prefiere a cierto comprador, pero no dice que haya adquirido la propiedad.

Por último, como peculiaridades de la regulación navarra, cabe destacar que la buena fe se configura como un criterio para descartar a los compradores de mala fe, que serían postergados en favor de un comprador de buena fe. Pero se admite, al mismo tiempo, la posibilidad de que todos sean de mala fe (ley 566.I. último inciso), pretendiendo ofrecer un criterio que resuelva también este posible conflicto, aunque resulte francamente difícil de imaginar que un primer comprador resulte de mala fe. Es relevante también que la Compilación introduzca, después de la preferencia del comprador que inscribe, y a falta de posesión por ninguno de los compradores, la preferencia del que haya pagado, criterio que no se contempla en el Código Civil, y, en último lugar, si varios pagaron, la preferencia del contrato de fecha fehaciente más antigua, que difiere también del criterio del artículo 1473 del Código Civil, que plantea la antigüedad del contrato, sin restringirlo a aquellos que pagaron.



La obra aborda un tema clásico, la doble venta de bienes inmuebles, pero de riguroso interés y actualidad, como demuestra la frecuencia con la que se produce en la práctica, generando los consiguientes litigios. Se propone un análisis completo de las consecuencias que conlleva la doble venta para los sujetos implicados, incluyendo no solo la adquisición de la propiedad por el comprador señalado de acuerdo con el artículo 1473 del Código Civil, sino también los medios de tutela a disposición del comprador no preferido, aspecto que ha sido escasamente estudiado de forma sistemática, pero que es necesario para completar el análisis de las consecuencias de la doble venta para todos los sujetos implicados.

Aborda el tema desde una revisión exhaustiva, crítica, y actualizada de la literatura sobre la doble venta, añadiendo una imprescindible visión práctica a través de un amplio estudio jurisprudencial, y prestando atención a aspectos menos tratados, pero igualmente relevantes, como la adquisición de la propiedad en caso de mala fe del comprador que inscribe en el Registro de la Propiedad.

Por último, añade el estudio de la venta múltiple en el Fuero Nuevo, que presenta ciertas particularidades con respecto al régimen del Código Civil, con lo que la obra abarca de forma completa el tratamiento de la doble venta de inmuebles en el Derecho español.

El análisis resulta por ello de utilidad para abogados, jueces, notarios, registradores de la propiedad, y profesionales de la gestión inmobiliaria.

ISBN: 978-84-9090-848-8

