

Repaso a la figura de la doble venta contenida en el artículo 1473 del Código Civil

Review of the figure of the double sale contained in article 1473 of the Civil Code

por

NAIARA RODRÍGUEZ ELORRIETA

*Profesora adjunta de Derecho civil (acreditada como profesora agregada)
Universidad del País Vasco (UPV/EHU)*

RESUMEN: La intención del presente trabajo no es otra que realizar un repaso sobre la figura de la doble venta, sin olvidar la relación que le une a la teoría del título y el modo. Precisamente, a través del análisis de la razón de ser del artículo 1473 del Código Civil en nuestro ordenamiento jurídico y de las notas que caracterizan el precepto, a saber, la exigencia de buena fe y la posesión.

ABSTRACT: The intention of the present work is none other than to review the figure of the double sale, without forgetting the relationship that unites it with the theory of the title and the mode. Precisely, through the analysis of the reason of article 1473 of the Civil Code in our legal system and the notes that characterise the precept, namely, the requirement of good faith and possession.

PALABRAS CLAVE: Doble venta. Adquisición *a domino*. Adquisición *a non domino*. Venta de cosa ajena.

KEY WORDS: *Double sale. To domino acquisition. A non domino acquisition. Sale of another thing.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. DOBLE VENTA Y VENTA DE COSA AJENA: COETANEIDAD O *TRADITIO*.—III. ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 1473 DEL CÓDIGO CIVIL: 1. RELEVANCIA DE LA BUENA FE. 2. POSESIÓN REAL Y EFECTIVA: VENTA INMOBILIARIA Y VENTA DE BIENES MUEBLES. 3. DOBLE VENTA DE BIENES INMUEBLES: *A) Casuística. B) Jurisprudencia.* 4. DOBLE VENTA DE BIENES MUEBLES: CASUÍSTICA.—IV. ESPECIALIDAD DEL ARTÍCULO 1473 DEL CÓDIGO CIVIL EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO Y LA PROPUESTA DE CÓDIGO CIVIL.—V. CONCLUSIONES.—VI. RESOLUCIONES CITADAS.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

A pesar de la controversia doctrinal y jurisprudencial no es extraño encontrar supuestos de compraventa con más de un contrato válido sobre la misma cosa. Así, el artículo 1473 del Código Civil regula la figura de la doble venta a fin de resolver a cuál de los compradores (pueden ser más de dos) le corresponde la propiedad. Del tenor del precepto se deduce que no resuelve un conflicto de derechos de crédito (mejor derecho a la entrega del bien para convertirse en propietario) sino que se trata de decidir quién será preferido en la adquisición. En otras palabras, el artículo 1473 no determina quién ha adquirido sino quién es preferido aunque algún comprador haya consumado la adquisición por aplicación general del sistema establecido en el artículo 609 del Código Civil¹. Ello implica que, al menos respecto de alguno de los compradores, debe haber concurrido alguna circunstancia que pueda considerarse *traditio* (arts. 1462 y sigs. CC). De manera que, tal y como regula el artículo 1473 del Código Civil, «*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 esta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe*».

Cuando del mismo bien se realizan sucesivos contratos de compraventa por el mismo vendedor sería prescindible un precepto como el artículo 1473 del Código Civil. Como hemos señalado inicialmente, este artículo no se ocupa de ordenar las pretensiones de varios compradores únicamente titulares de derechos de crédito. De hecho, los conflictos relativos a la efectiva adquisición del dominio se podrían solucionar con las reglas generales relativas a la *traditio* (arts. 609 y 1462 CC), aplicadas a la vista del principio *prior tempore* (y, por supuesto, *modalizadas* por las normas más específicas de protección de la apariencia y buena fe en el tráfico: arts. 34 LH y 464 CC). Es, por tanto, lógico pensar que el sentido del precepto sea conducir a un resultado distinto, dando relevancia a la buena fe y a la posesión, como término no equivalente a la *traditio*. En consecuencia, una cosa es adquirir la propiedad de acuerdo a la teoría del título y el modo, y, otra, ser preferido en la adquisición de acuerdo a las reglas del artículo 1473 del Código Civil.

Se han apuntado ya dos cuestiones fundamentales en el análisis de la regulación de la doble venta en el Código Civil, el papel de la buena fe y qué se ha de entender por posesión. Pero, también hay otro extremo polémico: el de si deben entenderse comprendidos en la regulación de este precepto los casos de venta de cosa ajena; es decir, los supuestos en los que el vendedor cuando realiza la segunda o ulterior venta ya no es propietario.

II. DOBLE VENTA Y VENTA DE COSA AJENA: COETANEIDAD O TRADITIO

El contrato de compraventa es consensual y no requiere de la entrega de las prestaciones para perfeccionarse, de acuerdo con el artículo 1450 del Código Civil. Ahora, en el momento en el que se produce la tradición a favor de uno de los compradores estaremos ante una adquisición *a non domino* respecto al otro comprador, concretamente, de venta de cosa ajena. Entonces, por venta de cosa ajena se entiende aquella en la que la cosa o derecho objeto del contrato no pertenece al vendedor por haber adquirido, en el caso de la doble venta, uno de los dos compradores la propiedad o dominio de la cosa.

El problema que se puede plantear es si la doble venta incluye la venta de cosa ajena, o, por el contrario, esta queda excluida. Una primera aproximación doctrinal entiende que el artículo 1473 del Código Civil sí puede incluir la venta de cosa ajena² y, sin embargo, una segunda posición entiende que el supuesto contemplado en el artículo 1473 del Código Civil no incluye los casos de venta de cosa ajena³, precisamente, por conectar el régimen de la doble venta con la teoría del título y el modo.

La mayoría de la doctrina se inclina por entender que la venta de cosa ajena puede aparecer junto a la doble venta regulada en el artículo 1473 del Código Civil por la relevancia que otorgan a la buena fe. La ignorancia y la creencia son los dos elementos que integran la buena fe: ignorancia de que la misma cosa se ha vendido a otra persona y, al mismo tiempo, creencia en que el vendedor es dueño de la cosa vendida —cuestión esta que analizaremos con mayor detenimiento al tratar la buena fe—. Este último elemento, el de la creencia, encuentra su verdadera razón de ser en las adquisiciones *a non domino*. Así, si se mantuviera la idea de que el artículo 1473 del Código Civil no es aplicable cuando la primera venta ha sido consumada, la buena fe no podría consistir en la falta de poder de disposición del transmitente, sino únicamente en el desconocimiento de la primera venta⁴. En otras palabras, no tendría sentido alguno referirse a la buena fe como creencia por parte del sujeto de estar adquiriendo del dueño si no se produjera la tradición en la primera de las ventas. Si el primer adquirente no adquiriera la propiedad de la cosa mediante el título y el modo, aún en el supuesto de producirse una nueva venta, el modo del transmitente no adolecería de ningún tipo de vicio por su falta de poder de disposición⁵. Y es que, efectivamente, la buena fe se entiende como un elemento que viene a subsanar un defecto consistente en la ausencia del poder de disposición en el *tradens*⁶, de esta manera, independientemente de que se hable de una adquisición *a non domino* por parte del segundo comprador, su buena fe vendría a reparar la situación en la que el vendedor ya no era propietario.

Pudiera pensarse que el motivo para excluir del ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil la venta de cosa ajena reside en entender que el citado artículo se basa en la teoría del título y el modo, de manera que si uno de los compradores recibe la tradición de la cosa o derecho estaremos hablando de venta de cosa ajena. Ahora bien, ese podría constituir el punto de partida de parte de la doctrina⁷, sin embargo, entienden que las adquisiciones *a non domino* han alterado el sistema histórico del artículo 1473 del Código Civil. De esta manera, siempre que de su aplicación se obtenga la protección de un comprador que ya había recibido la tradición de la cosa, el precepto habrá funcionado de la mano del sistema de transmisión. Por el contrario, cuando el comprador amparado por el artículo 1473 del Código Civil se alza sobre otro comprador que había previamente recibido la tradición, entonces el precepto habrá funcionado de espaldas al sistema señalado⁸. No cabe duda que, en este caso también, el adquirente *a non domino* será preferido, precisamente, por exigírsele la buena fe, independientemente de la conexión que pudiera tener el citado precepto con la teoría del título y el modo.

Posición contraria constituye aquella que mantiene que el artículo 1473 del Código Civil regula una doble venta que deja al margen la venta de

cosa ajena⁹, estableciendo en qué casos el segundo comprador será preferido como propietario frente al primero cuando no se haya producido la tradición frente al primer comprador. De esta forma, si la primera transmisión se ha consumado antes de las posteriores ventas, no hay lugar a dudas de que el primer comprador es ya en ese momento propietario y que en consecuencia no existe conflicto que requiera ser resuelto por el artículo 1473 del Código Civil: la segunda venta será una transmisión *a non domino* y su situación se guiará por las normas *ad hoc*. Ciertamente, es en el periodo anterior a la tradición de una de las ventas en que desplegará su eficacia el referido precepto. Posición esta que mantiene una parte de la doctrina, añadiendo que el artículo 1473 del Código Civil no resuelve un conflicto que no pueda ser resuelto a través de la teoría del título y el modo. De esta manera, se prescinde de la relevancia de la buena fe y del papel tan sumamente importante que constituye esta cuestión para reconducir la problemática al sistema del título y el modo. Opinión doctrinal esta última que nos aleja, tal y como podrá analizarse más adelante, del sentido y ámbito de aplicación que corresponde al artículo 1473 del Código Civil: en ocasiones, converge con la teoría del título y el modo; en otras, resuelve conflictos que quedarían a falta de solución a través del sistema traslativo.

En esta materia se produce un punto de inflexión importante a partir de la Sentencia de 7 de septiembre de 2007 del Tribunal Supremo¹⁰, donde el Alto Tribunal zanja la cuestión y determina que la venta de cosa ajena no tiene por qué quedar al margen de la regulación del artículo 1473 del Código Civil.

La citada sentencia aborda un litigio que versa sobre la propiedad de una finca vendida por su propietario a dos compradores diferentes a través de sendas escrituras públicas (en la primera de las ventas se vende una parte de la finca y, en la segunda compraventa, se vende la totalidad de la finca), sin embargo, solo el segundo de los compradores inscribe en el Registro de la Propiedad. En este caso, la doble venta se produce entre dos objetos coincidentes, pero solo en la porción de la finca que adquiere uno de los compradores y que el otro comprador obtiene a través de la adquisición de la totalidad de la finca. De esta manera, la identidad puede ser solo parcial, con lo que el conflicto se reduce al ámbito en el que habrían de concurrir las titularidades de los distintos compradores¹¹.

Así las cosas, ambas compraventas se otorgan mediante escritura pública: la primera el 30 de octubre de 1992, y, la segunda, el 17 de febrero de 1998.

Es el segundo comprador el que interpone la demanda en primera instancia basándose en el artículo 1473 del Código Civil, entendiendo que la finca le pertenecía en pleno dominio. La oposición de la parte demandada se funda en el hecho de que ella y su esposo habían poseído la finca desde

su venta (habitando en ella, teniendo animales, etc.), y, por ello, se trataría de una venta de cosa ajena y no de una doble venta.

El Juzgado de Primera Instancia absuelve a la demandada haciendo uso del artículo 1473 del Código Civil: entiende que el segundo comprador no actúa de buena fe al conocer la posesión de la finca que ostenta el primer comprador y, además, no existe consumación del contrato en la primera venta al no haberse subrogado en la hipoteca, con lo cual, se trata de una doble venta y no de una venta de cosa ajena. Cuestión esta última totalmente irrelevante para el caso a examen, pues tal y como observa el Tribunal Supremo posteriormente, *«las sentencias de ambas instancias no aciertan al detenerse en la consumación del contrato desde la perspectiva de las obligaciones de la primera compradora, pues lo que importaba, dados los términos del litigio, era si conforme al artículo 609 del Código Civil esa primera compradora podía haber llegado a adquirir la finca comprada; es decir, si su compra había estado acompañada de la tradición»*.

Acto seguido, la parte demandante interpone recurso de apelación ante la Audiencia Provincial y se estima la demanda, entendiéndose que es al segundo comprador a quien pertenece en pleno dominio la finca. La Audiencia considera, por un lado, que es una doble venta y no una venta de cosa ajena, ya que la primera venta no había llegado a consumarse por falta de pago de la mayor parte del precio y, por otro lado, confirma que es la segunda compradora quien está amparada por el artículo 1473 del Código Civil y el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. De nuevo, en esta ocasión, la sentencia se refiere a la consumación del contrato para determinar que se habla de una doble venta, y no de si se ha producido o no la tradición. El segundo comprador es preferido, pero no por entender que la inscripción se añade como requisito para adquirir la propiedad *erga omnes*¹², sino porque entiende que este adquiere *a domino*.

En base a tal resolución, la parte demandada —primer comprador parcial— interpone recurso de casación fundado en dos motivos: primero, la indebida aplicación del concepto de doble venta que aparece en el artículo 1473 del Código Civil; y, segundo, por infracción de los artículos 1473 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria en cuanto que la demandante no era compradora de buena fe. El Tribunal Supremo entiende que hay lugar al recurso de casación y confirma el fallo de Primera Instancia.

La presente sentencia del Tribunal Supremo fija la aplicabilidad del artículo 1473 del Código Civil a la venta de cosa ajena y, ello, independientemente del tiempo que transcurra entre las ventas. Hasta entonces, el Alto Tribunal entendía que si concurría cierta coetaneidad cronológica entre las dos o más ventas sería un caso de doble venta¹³; en caso contrario, se hablaría de una venta de cosa ajena, venta que de ninguna manera encontraría cabida en el artículo 1473 del Código Civil. De esta manera, hasta los años 90 no

hubo inconveniente en aplicar el artículo 1473 del Código Civil para resolver los conflictos planteados por dos o más ventas separadas entre sí incluso por más de diez años; sin embargo, en los años 90 se impone el criterio de excluir de su ámbito la venta de cosa ajena. Para poder aplicar el artículo 1473 del Código Civil era necesario que existiera una cierta cercanía en el tiempo entre los dos negocios jurídicos: si concurría, se hablaría de una doble venta; si no, de venta de cosa ajena excluido del ámbito de aplicación del artículo 1473 del Código Civil. Como se puede observar, el Tribunal Supremo empleaba el requisito de la coetaneidad o proximidad en el tiempo de las ventas para acotar la doble venta y así, excluir la venta de cosa ajena; no obstante, carece de sentido emplear el requisito de la proximidad temporal, puesto que la cosa es o no ajena al vendedor dependiendo de si en el primer comprador concurren título y modo, y, ello, con independencia del tiempo transcurrido entre una y otra venta¹⁴.

A través de la resolución que nos ocupa, el Tribunal Supremo fija la doctrina de la Sala en el sentido de que la aplicación del artículo 1473 del Código Civil no exige necesariamente el requisito de una cierta proximidad cronológica entre las dos o más ventas en conflicto para entender que se trata de una doble venta. En definitiva, la coetaneidad cronológica ya no constituirá un elemento clave para determinar que nos encontramos ante una doble venta y, por ende, no excluirá del ámbito de aplicación del precepto la venta de cosa ajena. Calificar el negocio jurídico como doble venta o venta de cosa ajena nada tiene que ver con el elemento del tiempo, sino más bien con la tradición, si esta se ha producido o no a favor del primer comprador.

Tal y como expone el Tribunal Supremo, el propio precepto ya prevé que el primer comprador haya tomado posesión de la cosa antes que el segundo, consumando, desde la perspectiva de las obligaciones del vendedor, la primera venta mediante la tradición material, y, sin embargo, la propiedad puede acabar perteneciendo a quien compró más tarde la misma cosa, mediante un contrato intrínsecamente válido, plasmado en escritura pública e inscribió su adquisición en el Registro. De ahí que lo verdaderamente importante no es que exista una relativa proximidad en el tiempo entre ambas compraventas, sino que se produzca la tradición, al menos, en una de las ventas. Tal y como tiene ocasión de afirmar el Tribunal Supremo en la presente sentencia, *«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»* (FD 2.º). Por lo tanto, si la tradición se produjera a favor del primer comprador, en una posterior venta hablaríamos de venta

de cosa ajena que encuentra cabida en el artículo 1473 del Código Civil, independientemente del lapso de tiempo que transcurra entre la primera y la segunda venta.

Así, la doble venta regulada en el artículo 1473 del Código Civil puede incluir supuestos de venta de cosa ajena por las siguientes razones: el Tribunal Supremo afirma que se logra la concordancia del artículo 1473 del Código Civil con los artículos 606 y 608 del Código Civil, y los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria. Si la finca estaba inscrita a nombre del doble vendedor y el primer comprador no ha inscrito su adquisición será de aplicación el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; y, si la finca no estaba inscrita, y el primer comprador no inscribe su adquisición, pero el segundo sí lo hace, será de aplicación el artículo 32 de la Ley Hipotecaria. Efectivamente, en la venta de cosa ajena el vendedor vende un mismo objeto a dos personas diferentes, pero es en la segunda venta cuando ya no podría ser considerado propietario en el caso de que se hubiera producido la tradición a favor del primer comprador. En ese supuesto de hecho los referidos artículos cobran sentido y, por lo tanto, las imprecisiones que pudieran existir en el Registro no afectarían a terceras personas, ya que se verían protegidos a través de los citados preceptos. En un análisis posterior podrá observarse de qué manera resuelve el Tribunal Supremo en sucesivas resoluciones, a raíz de la presente sentencia, la cuestión de la doble venta en la que la segunda compraventa se produce *a non domino* por haberse producido la tradición a favor del primer comprador. Aunque se puede anticipar en este punto que el Alto Tribunal aplicará el artículo 34 de la Ley Hipotecaria prescindiendo del artículo 1473 del Código Civil.

Por último, tal y como expone el Tribunal Supremo, renunciando al elemento de la proximidad temporal de las ventas realizadas y entendiendo que la venta de cosa ajena puede tener cabida en el artículo 1473 del Código Civil, se comprende y se clarifica aún más la interpretación del citado precepto con su antecedente legislativo, representado por la Ley Hipotecaria de 1861 y su artículo 23, cuyo contenido se corresponde con el del artículo 32 del vigente texto. La exposición de motivos de la norma indicaba que el comprador que no inscribiera la venta, *«aunque obtenga la posesión, será dueño con relación al vendedor, pero no respecto a otros adquirentes que hayan cumplido con el requisito de la inscripción»*. Ya se preveía el supuesto de que un primer comprador adquiriera la posesión de la cosa, pero que fuera un segundo quien procediera a la inscripción. De esta manera, prevalece la seguridad jurídica fomentándose la inscripción de las ventas, lo que no hace sino potenciar la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En definitiva, el Tribunal Supremo zanja una controvertida cuestión: si es necesaria o no una proximidad en el tiempo entre las ventas para entender que se está ante una doble venta y, excluir así, del ámbito de aplicación del

artículo 1473 del Código Civil la venta de cosa ajena. Las sucesivas sentencias, hasta el momento, también han prescindido del elemento «tiempo» o de la coetaneidad para determinar si se habla de una doble venta o de una venta de cosa ajena, por lo que parece que la controversia ha quedado resuelta.

Conviene detenerse en este punto para hacer mención a la STS de 5 de marzo de 2007, que, precisamente, viene a fijar la doctrina sobre si el artículo 34 de la Ley Hipotecaria ampara o no las adquisiciones *a non domino*. Se trata de determinar si quien compró en 1997 e inscribió su adquisición en el Registro de la Propiedad debe ser mantenido en su adquisición pese a la previa adquisición de la misma finca en 1994 por otro comprador. En este caso, se produce una primera venta por el titular registral en 1994, otorgando escritura pública de dación en pago a favor de un Banco. El comprador presenta en el Registro la escritura para su inscripción, pero se deniega por defectos subsanables. La segunda venta se produce en 1997, en la que la Agencia Tributaria, como consecuencia de un expediente administrativo de apremio, procede a vender la finca a una sociedad, compraventa que es documentada en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad.

El primer comprador (1994) presenta la demanda por entender que la finca le pertenece de acuerdo al artículo 1473 del Código Civil y que la segunda compraventa es nula. En primera instancia se desestiman las pretensiones de la parte demandante. Se descarta la aplicación del artículo 1473 del Código Civil por haberse producido la consumación a favor de la primera transmisión y, también, por haber tenido lugar años antes de llevarse a cabo la segunda compraventa. En otras palabras, se entiende que es una venta de cosa ajena que queda al margen del artículo 1473 del Código Civil. El primer comprador (1994) recurre y la Audiencia revoca la sentencia. En esta ocasión, la Sala entiende que la segunda venta es nula por inexistencia del objeto y, por ello, no le permite la protección que otorga el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Finalmente, el Abogado del Estado interpone el recurso de casación por infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y por infracción de la jurisprudencia que protege la adquisición de una finca en un procedimiento de apremio.

El Tribunal Supremo parte de un recorrido por los diferentes criterios de decisión de la Sala a lo largo del tiempo en relación con la materia tratada y señala que *«el panorama jurisprudencial que se acaba de describir aconseja que para resolver el presente recurso, fundado en infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y de la jurisprudencia al respecto, se fije definitivamente la doctrina de esta Sala sobre si dicho precepto ampara o no las adquisiciones a non domino»*.

El Tribunal Supremo entiende que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria *«ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro,*

aparezca con facultades para transmitir la finca, tal y como se ha mantenido muy mayoritariamente por esta Sala». Tal y como se mencionaba con anterioridad, la buena fe requerida por el artículo 1473 del Código Civil viene a subsanar la falta de poder de disposición del *tradens*. En definitiva, ese defecto de titularidad en que incurre el transmitente (por haberse producido la tradición en una venta anterior y ser una venta de cosa ajena) es compensado con la buena fe que requiere el artículo 1473 del Código Civil y, a su vez, por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Por lo que no tendría sentido entender incluida la venta de cosa ajena en el primero de los preceptos y no, en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Prosigue el Alto Tribunal, *«se trató de una segunda enajenación hecha por el mismo transmitente, puesto que la escritura pública se otorgó por la autoridad administrativa competente en sustitución del mismo; enajenación que determinó, merced a su posterior inscripción, el mantenimiento de la propiedad del segundo adquirente por aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ya que adquirió la finca de quien registralmente aparecía facultado para transmitir su dominio y el procedimiento administrativo de apremio, con independencia del embargo trabado sobre la finca después de su enajenación al Banco demandante, no adoleció de irregularidad alguna que pudiera determinar la nulidad del acto adquisitivo en el sentido contemplado por el artículo 33 de la Ley Hipotecaria».* Por lo tanto, el Tribunal Supremo resuelve el problema jurídico de determinar si quien compró en 1997 e inscribió su adquisición en el Registro de la Propiedad debe ser mantenido en su adquisición pese a la previa adquisición de la misma finca en 1994 por el Banco demandante, aduciendo que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria ampara las adquisiciones *a non domino* y, aunque el primer comprador haya adquirido de acuerdo al sistema de transmisión, el segundo adquiere por la protección que le confiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En lo referente a la falta de buena fe de la segunda compradora—cuestión esta a la que se atenderá con mayor detenimiento posteriormente—, el Tribunal Supremo señala que *«la jurisprudencia suele identificar la buena fe con la creencia de que el vendedor es dueño de la cosa vendida o, si se quiere, con el desconocimiento de que la misma cosa se ha vendido anteriormente a otros con eficacia traslativa».* Pues bien, queda sentado que la primera compradora poseía la finca y que la segunda compradora no actuó de buena fe al adquirir e inscribir su adquisición, puesto que antes de su obtención pudo comprobar que la finca se encontraba segregada por un cierre metálico, al igual que pudo comprobarse que la posesión efectiva se llevó a cabo antes de producirse la segunda compraventa.

Pudiera pensarse que todas las sentencias del Tribunal Supremo que han precedido a la presente han optado por mantener el criterio expuesto—prescindir de la errónea idea de que la proximidad de las ventas deter-

mina que se trata de una doble venta y excluir las ventas de cosa ajena—, y así ha sido, salvo en dos, la Sentencia de 13 de noviembre de 2009¹⁵ y la de 13 de mayo de 2013¹⁶. Ambas consideran que la venta de cosa ajena de ninguna manera encuentra respuesta en el artículo 1473 del Código Civil. Si bien, como en el caso concreto de la primera sentencia no se produce la tradición a favor del primer comprador, emplea el artículo dedicado a la doble venta para resolver la cuestión. Pero vayamos por partes, en el caso de la Sentencia de 2009 el Tribunal Supremo resuelve de la siguiente manera: *«En el presente caso, la sociedad adquirente conocía la anterior venta a otra sociedad y esto significa que tenía mala fe en su adquisición e inscripción en el Registro de la Propiedad a sabiendas de la anterior venta a otra sociedad»*. Y, prosigue, *«se hace especial hincapié en que en el primer contrato el comprador no llegó a adquirir la propiedad porque no se produjo la tradición real o ficticia. Lo cual es cierto, pero precisamente por ello se da el caso de la doble venta que contempla el citado artículo 1473; si se hubiera producido la tradición, la segunda venta a Muebles Barreto, hubiera sido una venta de cosa ajena, en la que hubiera faltado el presupuesto de la buena fe de esta sociedad, presupuesto básico para la aplicación del artículo 34 LH»*.

En este caso, el Tribunal Supremo otorga relevancia a la buena fe y en ese sentido se pronuncia al afirmar que *«el concepto de buena fe aplicado al caso de la doble venta consiste en ignorar que la cosa había sido vendida a otro. No es un estado de conducta como ocurre en las obligaciones y contratos sino de conocimiento: el creer o ignorar si la situación registral es o no exacta, respecto a la titularidad registral. El concepto de buena fe en materia de propiedad y derechos reales consiste, en su aspecto positivo, en la creencia por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quien adquirió la finca de que se trate era dueño de ella y podía transmitirle su dominio y, en su sentido negativo, en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, por lo que carecen de tal cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación extratabular o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente»*. El Tribunal Supremo vuelve a excluir la venta de cosa ajena del precepto del Código Civil dedicado a la doble venta. El Tribunal entiende que el artículo 1473 del Código Civil tiene su reflejo y funciona de acuerdo al sistema del título y el modo, de manera que si se produce la tradición a favor del primer comprador hablaremos de una adquisición *a non domino* que no encuentra cabida en tal precepto. El tribunal parte de la correcta concepción de la buena fe; pero es justamente en esa acepción donde tiene cabida la adquisición *a non domino*. Como bien se apuntaba anteriormente, si se partiera de la inadecuada idea de que el artículo 1473 del Código Civil no es aplicable cuando en la primera venta se ha producido la tradición, entonces la buena fe solo podría consistir en

el desconocimiento de que se hayan producido otras ventas, pero no en la creencia de que el vendedor es dueño.

De la misma manera, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2013¹⁷, el Alto Tribunal vuelve a entender que la venta de cosa ajena nada tiene que ver con la doble venta, precisamente porque el artículo 1473 del Código Civil va de la mano de la teoría del título y el modo.

Así, el magistrado parte de la teoría del título y el modo y dice, «*el artículo 609, en relación con el 1095, impone en nuestro Derecho la doctrina romana del título y el modo y el fallecido don Carlos Jesús obtuvo el título con el contrato de compraventa en documento privado y el modo con la posesión material, conforme al párrafo primero del artículo 1462*». Prosigue y añade, «*en consecuencia, es este —don Carlos Jesús— quien adquirió la finca por la concurrencia del título —documento privado de compraventa— y el modo —posesión efectiva— de tal manera que cuando el mismo vendedor vendió la finca a tercero en escritura pública, por más que se hiciera constar en ella que equivalía a la tradición, no pudo constituir traditio ficta porque la tradición real se había producido con anterioridad*». Además, añade que «*el caso presente no es doble venta y no se aplica el artículo 1473, sino que cuando el Sr. Tomás vendió en escritura pública la finca no era de su propiedad, por más que siguiera siendo titular registral (porque se había negado a otorgar escritura pública al primer comprador). No era de su propiedad porque ya la había vendido a don Carlos Jesús en documento privado (título) y este había tomado posesión material de la finca (modo). Es decir, en conclusión, vendió algo que no era de su propiedad y los sucesivos adquirentes no estaban protegidos por la fe pública registral al carecer del presupuesto de la buena fe*».

Esta resolución adoptada por el Tribunal Supremo merece un comentario: por un lado, se dice que si se ha producido la tradición a favor del primer comprador no se puede constituir la *traditio ficta* a favor del segundo, pero ello es perfectamente posible —recordemos que, para hablar de doble venta, al menos en uno de los compradores se ha tenido que producir la tradición—. Por otro lado, se vuelve a entender que la venta de cosa ajena no está incluida dentro de la doble venta por ser una adquisición *a non domino*, al haberse producido la tradición a favor del primer comprador.

En definitiva, las citadas sentencias, al igual que parte de la doctrina, entienden que la venta de cosa ajena queda al margen de la regulación de la doble venta del artículo 1473 del Código Civil no solo porque el precepto sea un reflejo de la teoría del título y el modo, sino porque, además, no otorgan al elemento de la buena fe la importancia que merece: la buena fe es el requisito que viene a salvar la falta de poder de disposición del *tradens* cuando realiza la segunda venta.

Es precisamente la venta de cosa ajena la que ha generado históricamente la regulación de la doble venta, pues tal y como se argumentará

posteriormente, el artículo 1473 del Código Civil adquiere su razón de ser en las adquisiciones *a non domino*, por lo que no puede concluirse este apartado sin dejar de mencionar el Proyecto de Código Civil español de 1851¹⁸, inspirado en el Código Civil francés que regula la doble venta y no entiende esta sin la venta de cosa ajena. Así, el ámbito de aplicación de la venta múltiple se extiende por definición a la venta de cosa ajena, dada su adscripción al sistema de transmisión consensual¹⁹ o, en otras palabras, al mecanismo de transmisión por el solo contrato.

Si se acude, concretamente, al artículo 982 del citado Proyecto, este indica que *«cuando por diversos contratos se haya uno obligado a entregar la misma cosa a diferentes personas, la propiedad se transfiere a la persona que primero haya tomado posesión de la cosa con buena fe, si fuere mueble: siendo inmueble, se estará a lo dispuesto en el artículo 1859, salvo en ambos casos al adquirente de buena fe el derecho que le corresponda, según lo dispuesto en la sección 3.ª, capítulo 3.ª de este título»*. En este caso, el sistema elegido coincide con el regulado por el artículo 1473 respecto a los bienes muebles, y en cuanto a los bienes inmuebles solo el segundo párrafo (inscripción en el Registro), puesto que el Código Civil añade, además, un tercer párrafo que hace alusión a la posesión y al título de fecha más antigua.

El Proyecto no se basa en la teoría del título y el modo, como puede observarse a través del artículo 548 que señala que *«la propiedad se adquiere por herencia, contrato y prescripción»*. De manera que el contrato por sí solo, prescindiendo de la tradición, produce la transmisión de la propiedad. En otras palabras, basta la simple voluntad de las partes para transmitir la propiedad²⁰. Así lo corrobora, igualmente, el artículo 981 al indicar que *«la entrega de la cosa no es necesaria para la traslación de la propiedad»*. En este caso, la simple concurrencia de voluntades de las partes produciría la transmisión de la propiedad, y, si a su vez, el vendedor realizara un segundo contrato sobre el mismo bien, se hablaría de adquisición *a non domino*.

III. ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 1473 DEL CÓDIGO CIVIL

Con el fin de entender el artículo referido a la doble venta, resulta necesario analizar los requisitos del citado precepto, a saber, la buena fe, la posesión y la doble venta de bienes muebles e inmuebles.

1. RELEVANCIA DE LA BUENA FE

Habiendo analizado la relación que guarda la venta de cosa ajena con la doble venta del Código Civil, procede tratar a continuación la buena fe a

la que hace referencia el artículo 1473 del Código Civil. No es esta cuestión baladí, ya que como se ha podido anticipar, constituye uno de los pilares de la materia. La buena fe es uno de los elementos clave que diferencian la doble venta regulada en el artículo 1473 del Código Civil y la teoría del título y el modo: es necesario que concurra buena fe en el adquirente para que este sea preferido en su adquisición.

El elemento constantemente repetido por el artículo 1473 del Código Civil es el referente a la buena fe del adquirente. Cabe matizar, sin embargo, que la buena fe no aparece cuando se hace alusión a la venta de inmuebles, y, concretamente, el segundo párrafo señala que, «*si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro*»; no siendo ello un olvido grosero del legislador o una elipsis, para no hacer redundante lo evidente²¹. El sistema de publicidad registral recogido en nuestro Ordenamiento protege a quien inscribe de buena fe, y muestra de ello son varios artículos de la Ley Hipotecaria (arts. 32, 34, 36, 37 y 40). De esta manera, es completamente armonioso que la buena fe sea silenciada por el precepto, al ser ello simple ilación del propio modelo de publicidad adoptado originariamente en nuestro país²². No cabe lugar a dudas de que es necesaria la concurrencia de la buena fe aun cuando no se mencione expresamente en el artículo 1473.II²³, ya que se trata de un requisito que unánimemente se viene exigiendo en dicho ámbito por la jurisprudencia, pues se trata de un elemento que se deduce de relacionar el artículo 1473 del Código Civil con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria²⁴ y de los principios generales del Derecho²⁵.

La buena fe requerida por el artículo 1473 del Código Civil se basa en la subjetividad y es una «*disposición de ánimo o estado intelectual*»²⁶. Consiste, tal y como recogen las diferentes sentencias del Tribunal Supremo antes citadas, precisamente en la creencia del comprador de adquirir del propietario y, a su vez, en la ignorancia de que se haya realizado otra venta por parte del mismo vendedor. Creencia, a su vez, que se desgrana en dos elementos: el aspecto positivo, en la creencia por parte de quien pretende ampararse en la protección registral de que la persona de quien adquirió la finca de que se trate era dueño de ella y podría transmitirle su dominio y, en su sentido negativo, en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante. De modo que el concepto aglutinaría dos vertientes: la *ignorancia* y la *creencia*. Este concepto de buena fe se justifica por la admisión previa de la doble venta y la venta de cosa ajena en el marco del artículo 1473 del Código Civil y su conexión con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria²⁷, puesto que, en caso contrario, no tendría sentido requerir al adquirente la creencia de que el vendedor es dueño (ya que no se ha producido la tradición a través de ninguna otra compraventa). En ese último caso, sería suficiente la simple

ignorancia del comprador de que se hayan producido otras ventas para entender que actúa de buena fe.

¿Es igual la buena fe requerida en las transmisiones *a domino* y *a non domino*? Parte de la doctrina entiende que no²⁸. Si en una doble venta solo se produce la tradición en la segunda compraventa, entonces hablaríamos de adquisición *a domino* y bastaría que se produjera la ignorancia por parte del segundo comprador respecto de la venta previa. Sin embargo, si la primera venta tuviera efectos traditorios, entonces la segunda compraventa constituiría un caso de adquisición *a non domino*, donde la buena fe tendría que estar compuesta por los dos elementos expuestos, a saber, la ignorancia de la venta previa y, a su vez, la creencia de que el vendedor es dueño. Pero, además, será requerida cierta diligencia por parte del adquirente que carecerá de protección jurídica cuando positivamente conozca la transmisión anterior, y también cuando se hubiera debido conocer con la diligencia exigible²⁹.

Bien podrían extrapolarse a nuestro caso los artículos 433 y 1950 del Código Civil relativos a la buena fe en la posesión y a la buena fe en la usucapión. El artículo 433 en relación a la posesión indica que «*se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide*»; mientras que el artículo 1950 señala, en referencia a la posesión mediante usucapión, que «*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*». Pues bien, el primero de los artículos remarca una ignorancia, mientras que el segundo se refiere a una creencia, sin embargo, no dejan de expresar dos caras de una misma moneda: la creencia de que el vendedor es dueño. Por eso, cuando en el segundo comprador concurre antes el requisito de la tradición, su falta de buena fe consiste en el conocimiento de la venta anterior³⁰ o, lo que es lo mismo, en la ignorancia de conocer una venta anterior. En esta definición de buena fe no parecen tener sentido ni el artículo 433 del Código Civil, pues en su modo de adquirir no existe vicio provocado por la falta de poder de disposición del *tradens*, ni, desde la misma perspectiva, el artículo 1950 del Código Civil³¹.

Sin embargo, cuando el comprador preferido es aquel que adquiere *a non domino*, los artículos 433 y 1950 del Código Civil adquieren pleno sentido, ya que el adquirente, además, tendrá que creer estar adquiriendo del dueño. Así pues, en las adquisiciones *a domino* la buena fe del comprador es un estado de ignorancia de que se haya producido otra venta sobre el mismo objeto por parte del mismo vendedor y, en las adquisiciones *a non domino* se protegerá al comprador que no conozca otra venta; pero, del mismo modo, también se protegerá al comprador que crea adquirir del propietario y, que, además, actúe con la diligencia debida.

Por tanto, en los casos en los que se haya producido la tradición a favor del primer comprador y la segunda adquisición sea *a non domino*,

para que el segundo comprador sea preferido será necesario que su buena fe consista en el desconocimiento de una anterior venta y, además, en la falta de disposición de *tradens*³²; pero si se habla de adquisición *a domino* entonces con el simple desconocimiento de que se ha producido una venta anterior será suficiente.

Habiendo analizado qué ha de entenderse por buena fe de acuerdo al artículo 1473 del Código Civil, la siguiente cuestión a tratar será la relativa al momento en que esta debe concurrir y si es exigible respecto a todos los compradores, o, por el contrario, solo es requerida al segundo o sucesivos adquirentes.

Respecto al momento en que debe ser apreciada la buena fe conviene distinguir, nuevamente, las adquisiciones *a domino* y *a non domino*³³. En las primeras, la buena fe necesaria requerida por el artículo 1473 del Código Civil tendrá que concurrir en el mismo instante en que se perfecciona el contrato, pero, en las segundas, la buena fe también tendrá que presentarse cuando el comprador inscriba o reciba la posesión. En consecuencia, en las adquisiciones *a domino* la buena fe del comprador será necesaria cuando se produzca la perfección del contrato y, en las adquisiciones *a non domino*, en cambio, la buena fe del comprador tendrá que concurrir no solo cuando se perfeccione el contrato, sino, además, cuando reciba la posesión o proceda a la inscripción.

Otra cuestión: ¿a qué compradores debe exigirse la buena fe? ¿A todos los compradores, o solo al segundo o sucesivos adquirentes? Ciertamente el requisito no tendría sentido para el primer comprador si este fuera el primero en la tradición³⁴. Ahora bien, cuando el primer comprador reciba la tradición *a domino*, aunque hubiere conocido ya en ese momento la venta posterior, *mala fides superveniens non nocet*, con lo que nada impediría que se produjera la adquisición de la propiedad a favor del primer comprador conforme al sistema del título y el modo³⁵. Y, efectivamente, así es, ya que el comprador que adquiere *a domino* tiene que actuar de buena fe cuando se produce la perfección del contrato, no cuando se lleva a cabo la tradición.

En la práctica totalidad de los casos el primer adquirente lo es de buena fe³⁶, sin embargo, piénsese que si el primer comprador traza un plan previo con el vendedor para ulteriormente sonsacarle un precio a cambio de nada a un segundo comprador nos topáramos con una conducta execrable³⁷. En este caso, el primer comprador incluso antes de producirse la perfección del contrato ya no actuará de acuerdo a las exigencias de la buena fe, puesto que será conocedor de que se producirá una posterior venta. Esta situación podría ser reconducida por la figura de la simulación que conllevaría aparejada la nulidad³⁸ y no por la de la doble venta regulada en el artículo 1473 del Código Civil.

La buena fe necesaria debe concurrir en el segundo comprador para que este sea preferido sobre el primer comprador.

2. POSESIÓN REAL Y EFECTIVA: VENTA INMOBILIARIA Y VENTA DE BIENES MUEBLES

Otra cuestión importante es la relativa a qué ha de entenderse por posesión de acuerdo al artículo 1473 del Código Civil. Posesión a la que se refiere el precepto y no a la tradición. Como ya se anticipaba anteriormente, no significa que se produzca un orden de prelación en el sistema de *traditio* de nuestro ordenamiento jurídico.

El artículo 1473 del Código Civil distingue entre la doble venta inmobiliaria y la doble venta en bienes muebles. Siendo esto así, la regulación en cada caso es diferente. En el caso de venta sobre bienes muebles, el primer párrafo del citado artículo establece que la propiedad pertenecerá a quien primero haya tomado posesión de la cosa de buena fe.

Nuestro sistema acoge el sistema del título y el modo a través del artículo 609 del Código Civil, y, a su vez, las formas de tradición admitidas se regulan en los artículos 1462 a 1464 del Código Civil, pero, ¿es acaso coincidente la posesión a la que se refiere el artículo 1473 y las formas de tradición reguladas en el del Código Civil? Dicho de otra manera, ¿qué relación guarda el artículo 1473 del Código Civil y a la teoría del título y el modo?

Se entiende que la posesión debe interpretarse como posesión real y efectiva, puesto que se habla de *posesión* y no, como en el artículo 609 del Código Civil de *tradición*³⁹. Lo mismo ocurrirá en la doble venta inmobiliaria: se requerirá una posesión, también entendida como real y, en el caso del título de fecha más antigua, se hará referencia a la escritura pública otorgada con anterioridad⁴⁰. Como bien se apuntaba brevemente con anterioridad, no es lo mismo hablar de tradición y de posesión, pues el criterio de preferencia tan solo es coincidente con una forma de tradición, la real. La tradición en nuestro sistema se desgrana, a su vez, en dos elementos: el título y el modo. Normalmente, la tradición se ha entendido como transmisión de la posesión, cuando en realidad «*lo que resulta de esencia a la tradición es la concurrencia de poder de disposición en el tradens junto con la voluntad de transmitir y adquirir manifestada en el contrato antecedente*»⁴¹. Esto es, a través de la tradición el *tradens* con poder de disposición transmite la propiedad, pero no tiene por qué transmitir la posesión. Piénsese en la tradición instrumental donde la compraventa se realiza a través de escritura pública. Este tipo de tradición «*no es un equivalente de la tradición, sino una forma de ella, de la tradición del artículo 609 del Código Civil (...) no es*

de esencia a la tradición traslativa del dominio, la transmisión de la posesión del bien»⁴². Por eso, en la tradición instrumental se produce la transmisión traslativa, pero no sustituye a la entrega, por tratarse la escritura pública de una forma de tradición.

En cuanto a la doble venta inmobiliaria, el artículo 1473 establece una priorización para ser preferido en la adquisición: la inscripción en el Registro, la posesión y, el título de fecha más antigua, en este orden. El primero de ellos, la inscripción en el Registro, se refiere al comprador que primero inscribe su título en el Registro⁴³. Los términos tradición e inscripción, en palabras de CUENA CASAS, «son dos elementos de distinta naturaleza: destinado el uno a perfeccionar el proceso adquisitivo y dirigido el otro a dar publicidad a la titularidad que es consecuencia de la transmisión»⁴⁴.

En el supuesto de que ninguno de los compradores hubiere inscrito, el segundo criterio de preferencia en la doble venta de bienes inmuebles es el de la posesión. En este caso, se entiende, al igual que en la doble venta de bienes muebles, que la posesión se refiere a la posesión real. Así, el término posesión empleado por el artículo 1473 del Código Civil no puede entenderse como sinónimo de tradición en sentido amplio, sino literalmente como expresión de la entrada material en la posesión de la cosa comprada⁴⁵. No obstante, existe doctrina que opina que, al igual que en la doble venta de bienes muebles, la posesión ha de entenderse referida a cualquier tipo de tradición⁴⁶.

En defecto de los anteriores, el último criterio hace referencia al título de fecha más antigua. La mayoría de la doctrina entiende que se refiere a la fecha del contrato de compraventa⁴⁷, mientras que una minoría entiende que el título al que hace referencia no es al título material, sino a la escritura pública⁴⁸. Si se entiende la posesión en la doble venta como la posesión real o efectiva, fuera de la misma quedaría la tradición a través de escritura pública que recoge el artículo 1462 del Código Civil, por lo que es más adecuado entender que el título al que hace referencia el artículo 1473 del Código Civil es la escritura pública.

En definitiva, el criterio de preferencia por el que opta el artículo 1473 del Código Civil para ser preferido en la adquisición es el de la apariencia⁴⁹, bien por medio de la inscripción en el caso de bienes inmuebles, bien mediante la posesión en los bienes muebles. El precepto ampara en su adquisición a quien ostente una apariencia pública y la pregunta es si el artículo 1473 del Código Civil y la teoría del título y el modo conducen a una misma solución ante un mismo problema. Para ello será necesario atender a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y analizar qué aporta el precepto referido a la doble venta en nuestro ordenamiento jurídico, aunque parece lógico pensar que el precepto arrojará resultados diferentes al requerir la buena fe y la posesión (entendida esta como no equivalente a la tradición) como elementos clave.

3. DOBLE VENTA DE BIENES INMUEBLES

Partiendo de la idea de que el artículo 1473 del Código Civil otorga carácter preferente a quien primero inscribe en el Registro, resulta procedente hablar siquiera sucintamente, previo al análisis de este apartado, de las dos reglas que existen para proteger al titular que inscribe, consecuencia del principio de publicidad registral⁵⁰: la inoponibilidad de lo no inscrito y la protección del tercero que adquiere de otro titular registral previo frente a la resolución hipotética del derecho de su transmitente (protección a la apariencia).

Por un lado, el sistema de inoponibilidad *«reproduce el principio de protección al segundo comprador que inscribe frente al primero que descuida esta formalidad: la adquisición de este primer contratante, pese a ser válida y eficaz en su momento, no es oponible a quien celebra su contrato más tarde, pero lo lleva al Registro antes»*⁵¹, aplicación de esa regla que tiene su reflejo en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria⁵². Artículo este que *«algunos hipotecaristas (...) entienden que el adquirente protegido no precisa reunir las condiciones de buena fe y título oneroso, que no viene exigidas por ese precepto (no, la buena fe, por el art. 1473 CC). O sea que si la finca se enajenó sucesivamente a dos compradores, le bastará al segundo con inscribir su compra, aun cuando conociera, en el momento de comprar, la existencia de la primera»*⁵³. Sin embargo, *«dados los intereses en presencia en la tutela del tercero, y la finalidad perseguida por la Ley, ambas circunstancias son también exigibles cuando el adquirente resuelta protegido en virtud del artículo 32 LH. Ni tendría razón de ser la exención de buena fe y onerosidad en unos casos sí y en otros no, cuando la situación de intereses es la misma en todos»*⁵⁴.

Por otro lado, volviendo a la reglas que emanan del principio de publicidad registral, el sistema de protección a la apariencia con el que se pretende algo más que tutelar el derecho del segundo comprador: tutelar al nuevo dueño tabular frente a aquellos vicios, defectos y limitaciones que, aquejando a la titularidad de su antecesor y transferente no venían publicados en el folio de la finca ni tampoco eran conocidos de dicho nuevo dueño⁵⁵. Protección que principalmente se proporciona a través del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

A partir de este contexto, han surgidos dos teorías diferentes que pretenden explicar al tercero hipotecario como un tipo o dos: la teoría monista clásica y la teoría dualista⁵⁶. La primera, *«entiende que el Registro protege al titular registral que adquiere de otro titular registral, y ello como resultado de la aplicación conjunta de los artículos 32, 33 y 34 LH, de modo que no cabría defender que el tercero que inscribe por primera vez una finca sea un tercero al que la ley convierte en propietario por efecto de la inscripción»*⁵⁷. Frente a esta, la teoría dualista *«que entiende que hay que diferenciar el tercero que*

inscribe en disputa otro tercero que no inscribe (arts. 32 LH y 1473 CC) y el tercero subadquirente del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Es decir, parte esta teoría del claramente diferente ámbito de aplicación del artículo 32 y del 34»⁵⁸.

En este sentido, LACRUZ BERDEJO se plantea si el Derecho español responde enteramente a un sistema de protección a la apariencia registral en el que la protección se otorga siempre al tercero que haya adquirido de quien aparece como titular registral, o si adicionalmente persiste el sistema de salvar la adquisición de cualquiera que lleva al Registro su escritura, por ejemplo, un segundo comprador de una finca no registrada que la inmatricula⁵⁹. El mismo autor defiende la autonomía del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, cuya tutela puede hacerse extensible a aquellos adquirentes que no han contratado con un titular inscrito, al ser ellos quienes registran por primera vez⁶⁰. Así, *«esta última interpretación encuentra un buen apoyo en la consideración de los intereses protegidos mediante la dinámica registral, y de los motivos y fines de esa protección»*⁶¹. Por lo tanto, podría hablarse de sistemas diferentes para la transmisión de la propiedad inscrita (art. 34 LH) y para aquella que no está inscrita (art. 32 de la Ley Hipotecaria)⁶², tal y como apunta la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007.

Asimismo, parece necesario igualmente referirse al carácter de la adquisición protegida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Tal y como viene haciéndose referencia hasta el momento, las adquisiciones que se producen al amparo del artículo 34 tendrán consideración de *a non domino* si previamente se produce la tradición a favor del primer comprador. Pues bien, algunos autores como MÉNDEZ GONZÁLEZ entienden que tal adquisición sería *a domino*, *«ello significa que el supuesto considerado usualmente como de adquisición a non domino protegida por el artículo 34 LH —el del segundo adquirente de un titular registral que inscribe y queda protegido por dicho precepto, frente a un primer adquirente que no inscribió— no sería tal porque el segundo sería un adquirente a domino. Los supuestos de adquisición a non domino serían otros. Concretamente, aquellos en los que el sistema registral, como tal, falla: v.gr.: el notario no detecta una suplantación de identidad por parte de un compareciente que se hace pasar por el titular registral y dispone, o el Registro no detecta la falsificación de un título»*⁶³. Sin embargo, dicha postura no es compartida *«por buena parte de la comunidad jurídica privatista, que sigue considerando que la transmisión opera extrarregistralmente, y que por tanto el titular registral, sí acaba siendo propietario solo en base a la inscripción, en tanto no adquiere de quien dejó de ser titular extrarregistral, adquiere a non domino»*⁶⁴.

A continuación, y atendiendo al apartado que nos ocupa, se hará referencia a la jurisprudencia del Tribunal Supremo —jurisprudencia que sucede a la Sentencia de 7 de septiembre de 2007 y que viene a zanjar la cuestión de si la venta de cosa ajena puede ser considerada doble venta de acuerdo al

artículo 1473 del Código Civil—, precisamente porque todas las sentencias analizadas en el periodo descrito se refieren a ventas inmobiliarias. Como se podrá concluir tras la lectura de las mismas, todas ellas, salvo una, guardan relación en cuanto a la manera de resolver el litigio: si concurre mala fe en alguno de los compradores, se opta por acudir al artículo 1473 del Código Civil; pero, si los compradores actúan de buena fe el Alto Tribunal prescinde del artículo 1473 del Código Civil y acude al amparo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, puesto que en todas ellas la segunda compraventa es inscrita en el Registro. Asimismo, se analizarán diferentes supuestos no contemplados por la jurisprudencia citada para completar el análisis de la materia.

A) Casística

Pues bien, supóngase que se realiza una primera venta de un piso a través de documento privado y el comprador adquiere la posesión real. Igualmente, se realiza una segunda venta sobre el mismo piso en documento privado a un segundo comprador y se hace entrega de las llaves. Si se acude a la teoría del título y el modo (arts. 609 y 1462 CC), el primer comprador sería el propietario del piso; pero la solución no difiere si se aplica el artículo 1473 del Código Civil, puesto que cuando no haya inscripción, la propiedad pertenecerá a quien sea primero de buena fe en la posesión. La novedad que aportaría el concreto artículo de la doble venta sería el referido a la buena fe, puesto que constituye uno de los requisitos de la doble venta.

Siguiendo con la exposición de casos, imagínese que el vendedor vende un solar y este comprador procede a la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad. El vendedor, a su vez, vende el mismo solar a un segundo comprador a través de documento privado y este obtiene la posesión real. De acuerdo a la aplicación de los artículos 609 y 1462 del Código Civil, el primer comprador sería el propietario del solar e igualmente propietario si se aplicara el artículo 1473 del Código Civil, puesto que él es el primero que inscribe en el Registro de buena fe.

Variará el resultado que se obtiene de la aplicación de los artículos referidos a la doble venta y al sistema del título y el modo en el supuesto de que una de las partes actúe de mala fe.

Así, en el caso de que el vendedor venda a un primer comprador un local a través de documento privado y, además, venda también el mismo objeto a un segundo comprador a través de documento público y entregue las llaves del negocio, de acuerdo a los artículos 609, 1462 y 1473 del Código Civil, el propietario será el segundo comprador. Sin embargo, si el comprador actúa de mala fe, concedor de la previa venta, el segundo comprador

será propietario de acuerdo a los artículos 609 y 1462 del Código Civil. El precepto dedicado a la doble venta no le otorgaría protección por no actuar de acuerdo a las exigencias de la buena fe.

Pero no solo se vislumbra la diferencia entre la aplicación de los artículos 609 y 1462 del Código Civil, y el referido a la doble venta cuando concurre mala fe; también en los supuestos en los que los dos compradores actúan de buena fe la solución varía en función de si el segundo comprador inscribe su título.

Es el caso en el que se realiza una venta de un polígono industrial a través de escritura pública, y, a su vez, se realiza otra compraventa con un segundo comprador, quien inscribe en el Registro. De acuerdo a la teoría del título y el modo, el primer comprador será el propietario, puesto que tal y como afirma el artículo 1462 del Código Civil, *cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de esta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario*. No obstante, de la aplicación del artículo 1473 del Código Civil se podría concluir que es el segundo comprador quien adquiere la propiedad por ser el primero en inscribir.

En este supuesto particular, en el que partimos de un primer comprador que escritura la venta y, un segundo comprador que inscribe en el Registro, la jurisprudencia ha venido resolviéndolo haciendo uso del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Indudablemente, el análisis de la doble venta inmobiliaria no puede entenderse sin mencionar este artículo, puesto que cuando el segundo comprador inscribe en el Registro perfectamente podríamos aplicar el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y prescindir del artículo 1473 del Código Civil. De esta manera lo afirma la citada sentencia del Tribunal Supremo de 2007: *«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»*. Así, señala que *«ello no significa, sin embargo, que la segunda venta quedara excluida del ámbito del artículo 1473 del Código Civil... sino pura y simplemente, que al tratarse de una finca previamente inscrita en el Registro de la Propiedad, el problema debe resolverse conjugando dicho precepto con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria»*.

B) *Jurisprudencia*

La STS de 3 de noviembre de 2008⁶⁵, expone los siguientes hechos: se procede a la venta de un solar el 7 de octubre de 1968 mediante escritura pública. Sin embargo, debido a un juicio ejecutivo seguido contra la parte

vendedora, se adjudica el solar a otra empresa, quien inscribe el título en el Registro de la Propiedad.

El primer comprador interpone recurso de casación por entender que la sentencia recurrida se opone a la doctrina del Tribunal Supremo sobre la interpretación del artículo 1473 del Código Civil, ya que, según la recurrente, estamos ante una venta de cosa ajena y no ante un supuesto de doble venta, además de que la adjudicataria de la subasta carece de buena fe para ser tercero hipotecario. Pues bien, el Tribunal Supremo entiende que la recurrente parte de la base errónea *«de que la adjudicación a la codemandada Galerías Rosas, en el procedimiento ejecutivo carecía de objeto, era inexistente»* en cuanto considera que está ante una venta de cosa ajena. Tal y como señala la sentencia, *«el problema se centra en que Cosecheros de Lanzarote, no obstante haber vendido la finca, a Cooperativa La Madera, seguía figurando en el Registro de la Propiedad como propietario con plenas facultades dispositivas porque la compradora no inscribió, hasta el punto de que un acreedor de la vendedora ejecutó dicha finca, que finalmente se adjudicó Galerías Rosas. Frente a esta sociedad no puede prosperar una compraventa en escritura pública no inscrita, por impedirlo el artículo 34 LH existiendo buena fe, que la sentencia recurrida da por probado que tenía al adquirir»*. Por lo tanto, y, a modo resumen, el Tribunal Supremo aplica correctamente el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, al ser un supuesto en el que la segunda venta está inscrita en el Registro.

Lo mismo ocurre en la STS de 18 de diciembre de 2008⁶⁶, donde el Tribunal resuelve la cuestión a través de la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Pues bien, en el presente caso se realiza una venta de tres fincas a una empresa a través de escritura pública el 25 de febrero de 1991, pero no es hasta noviembre cuando la empresa vendedora inscribe en el Registro a su nombre. En 1994 la Agencia Tributaria procede al embargo de las tres fincas mediante inscripción del embargo en febrero de 1995 y en marzo de 1996. Resultan adjudicatarias del embargo tres personas que realizan la inscripción en el Registro un año más tarde. A su vez, la primera empresa compradora (1991), en agosto de 1996, realiza una venta sobre las tres fincas a favor de otra y, esta última, presenta en septiembre de 1996 su escritura de compraventa para inscribir, pero, finalmente, en marzo de 1997 se procede a la cancelación de las dos inscripciones.

La primera empresa compradora (1991) recurre la sentencia basándose en dos motivos: no se ha aplicado la doctrina referente a la doble venta y, además, se ha aplicado indebidamente el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Tal y como señala la parte recurrente, la segunda de las ventas efectuada mediante embargo es una venta de cosa ajena, inexistente por falta de objeto y, por ello, la fe pública registral no puede desempeñar función sanatoria del acto que se inscribe por cuanto es inexistente por falta de objeto.

Finalmente, el Tribunal Supremo desestima los dos motivos basando su argumentación en la STS de 5 de marzo de 2007. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria *«ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca»*. El Tribunal concluye que *«dichos adjudicatarios tienen la condición de terceros protegidos por el artículo 34 LH, puesto que el embargo efectuado por la Administración tributaria y el procedimiento posterior se efectuó teniendo en cuenta que la deuda figuraba en el Registro como titular de la finca, por lo que se debe aplicar la doctrina jurisprudencial reproducida»*.

En el mismo sentido, la Resolución del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2015 también se basa en la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria⁶⁷. Los hechos parten de la venta de un apartamento en documento privado firmado el 19 de agosto de 1987. El vendedor había adquirido el inmueble a través de documento privado el 9 de octubre de 1986 de un matrimonio, quienes aparecían como titulares en el Registro. Mediante auto de fecha 2 de noviembre de 2004 el inmueble es adjudicado a una empresa por embargo que constaba en el Registro a nombre del matrimonio. No obstante, el primer comprador alegaba haber detentado la posesión del apartamento desde 1987. El Tribunal Supremo entiende que la propiedad pertenece a la empresa adjudicataria del embargo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y, que esta *«no actuó de mala fe pues la falta de diligencia en la comprobación de la situación de hecho de la finca o de sus posibles ocupantes no puede equipararse a conocimiento de la situación fáctica y jurídica de la actora, pues dicha demandada actuó confiando en la titularidad que proclamaba el Registro de la Propiedad»*. Tal y como se mencionaba anteriormente, la buena fe aglutina la ignorancia de que se haya producido otra venta y, a su vez, la creencia de que se está adquiriendo del propietario, lo que ocurre en el presente caso.

Asimismo, la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 2019⁶⁸ expone los siguientes hechos controvertidos: se vende a través de documento privado una parcela que formaba parte de una finca a una mercantil el 2 de agosto de 2002. La mercantil compradora adquiere la posesión de la misma y el 23 de abril de 2004 se eleva a escritura pública el documento de compraventa. Al mismo tiempo, el administrador de la empresa vendedora vende tres fincas —una de ellas se corresponde con parte de la parcela previamente vendida— a otra empresa mediante documento privado el 6 de noviembre de 2003, que es elevado a público el 25 de noviembre y posteriormente inscrito en el Registro. En julio de 2004 la primera empresa compradora acude al Registro para inscribir la venta, pero se niega su inscripción porque consta una inscripción a nombre del segundo comprador.

El Tribunal Supremo entiende, tomando como base el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que la propiedad pertenece al segundo comprador porque «*si el dominio estaba inscrito a favor del vendedor, aunque realmente lo hubiera transmitido a otro comprador, prevalece el comprador que inscribe si reúne en ese momento la buena fe requerida por el artículo 34 LH*». Buena fe del segundo comprador que se entiende que posee en el momento de la inscripción. No solo eso, también de la aplicación del artículo 1473 del Código Civil admite «*una identidad en el objeto (“si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores...”)*. Esa identidad también se da cuando, como sucedió en el caso de la Sentencia 928/2007, de 7 de septiembre, el objeto de las dos ventas no es totalmente coincidente porque con ocasión de la primera se segregó de la finca matriz una porción que fue la que se vendió, mientras que en la segunda compraventa se vendió la totalidad de la finca. Esto es lo que sucede en el presente caso».

Igualmente, en el concreto caso de que el primer vendedor realizara un contrato de compraventa privado con un primer comprador y este adquiriera la posesión real a través de la transferencia de la posesión y, al mismo tiempo, el vendedor vendiera el mismo objeto a un segundo comprador, quien inscribe en el Registro, podríamos concluir que de acuerdo a la teoría del título y el modo el primer comprador sería el propietario, sin embargo, el artículo 1473 del Código Civil determinaría que el adquirente de la propiedad sería el segundo comprador por haber inscrito primero.

En todos los casos expuestos, cuando se produce la inscripción en el Registro de la Propiedad del segundo comprador y concurre su buena fe, el Tribunal Supremo opta por aplicar el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, si hablamos de segundas ventas que son inscritas en el Registro, pero en las que concurre mala fe de algún comprador, entonces, el Tribunal Supremo se inclina por aludir al artículo 1473 del Código Civil para recalcar la falta de buena fe del sujeto.

Una de las sentencias que opta por ello es la de 13 de noviembre de 2007⁶⁹, en ella los hechos controvertidos que dan lugar a la sentencia son los siguientes: Un matrimonio vende una parcela a un particular el 23 de septiembre de 1992 a través de contrato privado cuya transmisión se produce al tiempo de la firma del contrato. Sin embargo, el 18 de noviembre de 1993 el matrimonio realiza otra venta sobre la misma parcela a favor de otro comprador en escritura pública, después inscrita en el Registro de la Propiedad.

El segundo comprador interpone recurso de casación y el tercer motivo de su recurso se basa en la errónea aplicación de los artículos 609 y 1473 del Código Civil, y el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, principalmente, para que se aprecie la buena fe del recurrente. Sin embargo, el Tribunal Supremo considera que, «*tratando que esta Sala aprecie la buena fe del*

recurrente, que no se le reconoció en las instancias, al considerarse que tuvo conocimiento anterior de perfeccionamiento de la venta previa, y, además, la mala fe del demandante, todo ello desde una parcial e interesada valoración de los hechos probados... [merece la] desestimación también de este motivo, por cuanto el éxito de lo pretendido conllevaría la conversión de la casación en una tercera instancia, lo que es inadmisibles».

En la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2009⁷⁰ existen dos ventas de un mismo objeto: en fecha 2 de junio de 2000 la vendedora realiza un contrato privado de compraventa con una mercantil sobre dos fincas, pero esta nunca llega a tomar posesión de las mismas. Posteriormente, el 22 de octubre de 2001 la vendedora otorga escritura pública de compraventa a favor de otra mercantil y esta presenta un acta de requerimiento al primer comprador para que se dé por notificada la posterior compraventa e insta a la resolución del contrato privado de compraventa. Finalmente, el 7 de diciembre de 2001 se practica la inscripción registral de las fincas enajenadas a favor de la segunda compradora.

El segundo comprador interpone recurso de casación y el Tribunal Supremo resuelve de la siguiente manera: *«en el presente caso, la sociedad adquirente conocía la anterior venta a otra sociedad y esto significa que tenía mala fe en su adquisición e inscripción en el Registro de la Propiedad a sabiendas de la anterior venta a otra sociedad»*. Y, prosigue: *«se hace especial hincapié en que en el primer contrato el comprador no llegó a adquirir la propiedad porque no se produjo la tradición real o ficticia. Lo cual es cierto, pero precisamente por ello se da el caso de la doble venta que contempla el citado artículo 1473; si se hubiera producido la tradición, la segunda venta a Muebles Barreto, hubiera sido una venta de cosa ajena, en la que hubiera faltado el presupuesto de la buena fe en esta sociedad, básico para la aplicación del artículo 34 LH»*. De lo que concluye que *«aquel que inscribió sin la concurrencia de la buena fe no deviene propietario y si el que compró anteriormente de buena fe no recibió la entrega de la cosa, tiene derecho a que se le dé la posesión y a la elevación a escritura pública del contrato que celebró en documento privado, con la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad deviniendo así en propietario»*.

El Tribunal Supremo en otro pronunciamiento, de 11 de febrero de 2011⁷¹, ante el supuesto de un vendedor que realiza una primera compraventa de varias fincas en documento privado el 24 de enero de 2001 y, después, realiza una segunda compraventa sobre el mismo objeto en escritura pública que es inscrita el 30 de enero de 2002, y en relación a la infracción del artículo 1473 del Código Civil que alega la parte recurrente, entiende que ninguno de los contratantes toma posesión sobre la cosa objeto de la compraventa y en este sentido se pronuncia: *«Es discutible que el artículo 1473 incluya esta entrega de la posesión, ficta, como tal posesión, pero lo*

que no es discutible es que tal tradición instrumental sea considerada como tal posesión, cuando de la escritura o de los propios hechos probados se desprenda que no hubo transmisión posesoria y este es el caso de autos». Y, concluye determinando que «nada de ello es trascendente porque se ha declarado la falta de buena fe de tal adquirente y, por ello, no se le puede reconocer preferencia en la doble venta».

Solución diferente alcanza la STS de 27 de junio de 2012⁷²: una empresa realiza un contrato de compraventa de una vivienda en documento privado con un primer comprador el 29 de septiembre de 2000, obligándose a que en el plazo de 24 meses se realice el pago y entrega y se eleve el documento a escritura pública. En el año 2002 la empresa requiere a los compradores para acudir a la Notaría y elevar a escritura pública, pero los compradores no acuden. Es entonces cuando la empresa busca un nuevo comprador con el que realiza una escritura pública y se procede a su inscripción en el año 2003.

El Tribunal Supremo con la aplicación del artículo 1473 del Código Civil determina que *«frente al mero criterio temporal de adquisición de la propiedad deba prevalecer el de la inscripción registral siempre que por parte del titular inscrito haya mediado buena fe en la adquisición y también en el momento de la inscripción»*. Es decir, que por parte del segundo comprador no concurrió buena fe, ya que conocía la situación creada por la no comparecencia del primer comprador.

El Tribunal Supremo concluye que el primer comprador es propietario de la vivienda, porque si bien la compraventa se realiza en documento privado, la *traditio* se entiende cumplida, puesto que *«el comprador actúa sobre la cosa como verdadero dueño, con el consentimiento del vendedor, y como efectivo poseedor, modificándola para establecer determinadas mejoras cuyo importe asume directamente»*.

Una vez analizados los anteriores supuestos referidos a bienes inmuebles, podríamos afirmar que las soluciones que se obtienen bien por aplicación de la teoría del título y el modo, bien por aplicación del artículo 1473 del Código Civil no varían, salvo en dos ocasiones: cuando concurre mala fe del segundo comprador y, cuando el adquirente preferido que actúa de buena fe lo es sobre otro comprador que previamente ha recibido la tradición. Estos dos supuestos son los que aparecen en las sentencias analizadas. En todas ellas se habla de segundas compraventas que son inscritas en el Registro—por lo que el segundo comprador es preferido independiente de haberse producido la tradición en la primera venta—, y, en algunas de las sentencias, además, concurre mala fe en el segundo comprador. Por eso, cuando se habla de compraventas realizadas de buena fe, pero en supuestos en los que la segunda venta ha sido inscrita, el Tribunal aplica el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; sin embargo, si concurre mala fe por parte de algún comprador acude al cobijo del artículo 1473 del Código Civil para recalcar

la falta de buena fe necesaria del sujeto pues, recordemos, que la buena fe es uno de los requisitos que deben concurrir en la doble venta.

Lo que verdaderamente diferencia la doble venta de la teoría del título y el modo es precisamente el ámbito de aplicación que no es coincidente entre ambos supuestos, a saber, cuando concurre mala fe por parte de alguno de los compradores o cuando el adquirente preferido de buena fe lo es sobre otro comprador que previamente ha recibido la tradición. Sin embargo, si el segundo comprador de buena fe inscribe en el Registro (cuestión que ocurre en la totalidad de la jurisprudencia estudiada), bastaría con acudir al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

A mayor abundamiento, de la jurisprudencia expuesta se puede deducir que todos aquellos supuestos que han sido resueltos en base a la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria han omitido la mención al artículo 1473, salvo la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 2019: en ese caso, es remarcable que el Tribunal Supremo hace alusión al artículo 1473 para indicar que en la doble venta se tiene que producir la identidad del objeto. Por lo que lo adecuado será aplicar de manera conjunta el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y el artículo 1473 del Código Civil. Así, el fenómeno fáctico sería rápidamente identificado (la doble venta con sus características y requisitos propios que no contiene el artículo 34 de la Ley Hipotecaria), sin dejar lugar a dudas, independientemente que de la aplicación de los referidos preceptos se obtenga una misma solución. En otras palabras, aunque en ocasiones, el resultado que se obtiene de aplicar ambos preceptos es coincidente, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no regula la doble venta ni sus singularidades, por eso hace necesario aplicar conjuntamente los artículos 34 y 1473.

4. DOBLE VENTA DE BIENES MUEBLES: CASUÍSTICA

En el supuesto de ventas sobre bienes muebles, a falta de jurisprudencia en el periodo estudiado, se analizan varios supuestos para observar si difiere la aplicación del artículo 464 del Código Civil y la del artículo correspondiente a la doble venta, a saber, el artículo 1473 del Código Civil.

Así, imagínese que el vendedor vende su coche a un primer comprador mediante documento privado y, después, vende ese mismo coche a un segundo comprador quien adquiere la posesión real. En ese caso, podríamos afirmar que es el segundo comprador quien adquiriría la propiedad del coche de acuerdo a ambos preceptos por ser él quien adquiere primero la posesión del coche de buena fe.

En otro supuesto, si se vendiera un cuadro de Picasso a un comprador y este adquiriera su posesión real, y, después, se vendiera el mismo cuadro

a otro comprador mediante documento público, indudablemente, el primer comprador sería el propietario del cuadro por adquirir primero la posesión de buena fe.

Sin embargo, si se llevará a cabo la venta de una bicicleta a un comprador mediante documento público e, igualmente, se vendiera la misma bicicleta a otro segundo comprador, quien adquiriría su posesión real, el adquirente preferido sería el segundo comprador de acuerdo con el artículo 1473 del Código Civil, pero de acuerdo a la teoría del título y el modo, el primer comprador adquiriría la propiedad mediante tradición. Este es el supuesto en el que la aplicación de ambos sistemas difiere: cuando el primer comprador recibe la tradición y el segundo comprador recibe la posesión real del bien.

Por tanto, la solución que se obtiene de la aplicación conjunta de los artículos 464 y 1473 del Código Civil varía en un solo caso: cuando el primer comprador recibe la tradición, pero es el segundo comprador quien es preferido por actuar de buena fe y recibir la posesión.

Por último, el caso concreto en el que se realizan dos ventas dentro de otro contrato: el mandato o el depósito. Por ejemplo, se vende un coche, pero antes de ser entregado el vendedor deposita su vehículo en las instalaciones de un empresario. Este último como depositario, vende el vehículo, a su vez, a otro comprador. Estaríamos ante una venta de cosa ajena, pues el depositario, en principio, no tiene poder de disposición sobre el bien. Otro ejemplo: una persona manda a otra que entregue unos zapatos a una tercera persona (en virtud de la venta que han llevado a cabo); pero antes de que pueda entregárselos el mandatario vende los zapatos del mandante a otra persona. Podría parecer que estamos ante dos supuestos de doble venta, porque se trata de dos ventas sobre un mismo objeto; sin embargo, no es un único vendedor quien lleva a cabo las ventas, existen dos vendedores (uno que es el propietario y, otro, que nunca ha sido propietario). En estos casos, hablaríamos de ventas de cosas ajenas que no encuentran solución con la aplicación de la figura de la doble venta de acuerdo con lo expuesto con anterioridad.

IV. ESPECIALIDAD DEL ARTÍCULO 1473 DEL CÓDIGO CIVIL EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO Y LA PROPUESTA DE CÓDIGO CIVIL

Podemos afirmar que la doble venta puede versar sobre una venta de cosa ajena —cuestión que ha sido zanjada mediante sentencia del Tribunal Supremo en 2007, mantenida en las sentencias posteriores, y con excepción de las citadas Sentencias de 13 de noviembre de 2009 y 13 de mayo de

2013—, y, «*allí donde resulte preferido el comprador adquirente a non domino se observará que su protección se logra integrando en el contenido del artículo 1473 del Código Civil las reglas que disciplinan dichas adquisiciones (art. 464 CC para bienes muebles, art. 34 LH para inmuebles) y, probablemente, a la misma conclusión se arribaría aunque hubiéramos prescindido del artículo 1473 del Código Civil y nos hubiéramos atenido exclusivamente a las normas de adquisición originaria e inmediata a non domino*»⁷³. Vemos cómo, en ocasiones, se vacía de contenido el artículo 1473 al afirmar que el mismo no resuelve un conflicto que el artículo 609 del Código Civil no pueda resolver⁷⁴ y, por ello, en la doble venta inmobiliaria la aplicación del artículo 1473 del Código Civil adquiere su sentido cuando el adquirente preferido (el segundo comprador) que actúa de buena fe lo es sobre otro que previamente recibe la tradición⁷⁵. Ya no es infrecuente que aparezca ante los ojos de los terceros como propietario quien haya dejado de serlo porque se haya consumado una de las ventas, pero conserva aún la posesión material o la titularidad registral; en estos casos, fuera del esquema del título y el modo⁷⁶. Lo mismo ocurre si se habla de venta de cosas muebles, el artículo 1473 del Código Civil alcanza su sentido cuando el primer comprador recibe la tradición pero el segundo comprador es preferido por actuar de buena fe y obtener la posesión del mismo.

La norma dedicada a la doble venta «*decide en unos casos quién de los potenciales adquirentes, consumará su adquisición, coincidiendo, en ocasiones con el sistema del artículo 609 (tal sucederá cuando el primer comprador no ha recibido la tradición en ninguna de las formas, y el segundo comprador que ha inscrito sí ha recibido la tradición de un dominus, en virtud del valor traditorio de la escritura pública) o quién será preferido (entre el que adquirió a domino pero no hizo pública su adquisición y el que de buena fe compró el mismo bien a un ex dominus pero hizo patente su adquisición) y, por tanto, de espaldas al artículo 609, pero no derogándolo o añadiendo un nuevo paso al iter adquisitivo, ya que cuando el primer comprador ha recibido la tradición, ya sea real o fingida, adquirió la propiedad y en ese caso el artículo 1473 genera una adquisición a non domino para el segundo, pero ello no significa que el 609 no haya entrado en juego sino que precisamente porque ha intervenido hay que recurrir al artículo 34 LH o al 464 del Código Civil que derogan la máxima nemo dat quod non habet*»⁷⁷. Así, el artículo 1473 del Código Civil decide al comprador preferido para ser propietario en dos situaciones: primera, se trataría de una adquisición *a domino*, cuando en el primer comprador no se produce la tradición y sí en el segundo comprador de buena fe, quién consolida su adquisición (puesto que la adquisición se consuma con la teoría del título y el modo); y segunda, se trataría de una adquisición *a non domino*, cuando se produce la tradición a favor del primer comprador, pero es el segundo comprador quien será considerado propie-

tario por publicitar su adquisición. En ambas situaciones se evidencian los dos elementos clave de la doble venta del artículo 1473 del Código Civil: la buena fe y, la publicidad o la apariencia a través de la inscripción en el Registro o de la posesión. El artículo 1473 del Código Civil no favorece con una protección especial a quien es primero en la tradición (pues eso ya lo establece el art. 609 CC), sino a quien, con independencia de haber adquirido o no conforme al sistema general, hace pública su adquisición. El legislador no ha estimado suficiente las normas generales del sistema de transmisión y ha introducido un criterio adicional: el de la publicidad. Por ello, cuando el resultado que se consigue de la aplicación del artículo 1473 del Código Civil no es coincidente con el que resultaría de aplicar el régimen general del artículo 609 del Código Civil, significa que lo que se deroga en determinadas ocasiones es la regla *nemo dat quod non habet*, en aras a la protección de la apariencia jurídica amparada en la buena fe del *accipiens*⁷⁸. Y, precisamente, el supuesto no coincidente con la teoría del título y el modo es aquel donde el primer comprador adquiere la tradición de la cosa, pero es el segundo preferido por la apariencia o publicidad creada y, por lo tanto, será un adquirente *a non domino*.

Es necesario, por tanto, acudir al principio de protección del adquirente de buena fe para entender el artículo 1473, «*la verdadera explicación de la norma está en la protección a tercero de buena fe. Resultaría sistemáticamente más adecuado el resolver todos los conflictos producidos por la doble venta de una misma cosa en favor de aquel comprador que la obtuvo en la creencia de quien se la daba era dueño de ello y tenía su libre disposición; y, ello supuesto, fue más diligente que los demás compradores destruyendo esa apariencia en el transmitente y creándola a su favor*»⁷⁹. Por ello, tal y como se mencionaba anteriormente, el criterio de preferencia por el que opta el artículo 1473 para ser preferido en la adquisición es la apariencia o publicidad lo que aporta, a su vez, seguridad en el tráfico jurídico. Se puede decir que la verdadera especialidad del artículo referido a la doble venta consiste en la excepción que introduce y que impide la atribución del dominio al segundo comprador que sea primero en la tradición: es necesaria su buena fe⁸⁰. De la misma manera, respecto de las adquisiciones *a non domino* podría decirse que el artículo 1473 introduce otra excepción: posibilita la atribución del dominio al segundo comprador que no sea primero en la tradición, para ello será necesaria su buena fe. Tal y como señala GONZÁLEZ PACANOWSKA, la doble venta converge con la teoría del título y el modo, excepcionado o matizado⁸¹, ya que se trata de una norma compleja, que debe ser incardinada en el sistema de transmisión derivativa de los derechos reales contemplado en el artículo 609.2 del Código Civil y con el bloque normativo contenido en la Ley Hipotecaria⁸². En ocasiones, ambos convergen, pero no siempre es así, por eso la necesidad del precepto 1473 del Código Civil que

añade dos importantísimos requisitos que difieren de la teoría del título y el modo: la publicidad y la buena fe del adquirente.

A la doble venta se refiere la *Propuesta de Código Civil* elaborada por la Asociación de Profesores de Derecho Civil en el Capítulo III titulado «de la doble transmisión». El artículo 413-1 regula la transmisión de la misma cosa a diferentes adquirentes y de manera muy semejante a la analizada: «1. Si una misma cosa mueble se transmite onerosamente por la misma persona a diferentes adquirentes la propiedad pertenece a quien primero ha tomado posesión de aquella con buena fe. 2. Si es inmueble la propiedad pertenece a quien antes la haya inscrito en el Registro de la Propiedad, con buena fe. En su defecto la propiedad pertenece a quien de buena fe sea primero en la posesión, y faltando esta a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe. 3. Si el conflicto se plantea entre una transmisión a título oneroso y otra a título gratuito la propiedad pertenece a quien haya adquirido onerosamente con buena fe».

La novedad que aportaría esta propuesta radica en incluir una referencia a las transmisiones onerosas y gratuitas. En el caso de bienes muebles, las ventas tendrían que llevarse a cabo de manera onerosa para poder aplicar el referido artículo; y en el supuesto de bienes inmuebles, se entiende que la transmisión se puede producir de manera gratuita u onerosa. La propuesta introduce un nuevo requisito que se añade al referido a la buena fe: la onerosidad. Necesaria esta en la adquisición de los bienes muebles y la onerosidad o gratuidad necesaria en la adquisición de los bienes inmuebles, pero con preferencia por quien adquiere de manera onerosa frente al que lo hace de manera gratuita. Así, en el caso de compraventas realizadas sobre bienes muebles, el adquirente preferido lo será por haber adquirido onerosamente, lo que implica que las adquisiciones gratuitas no serán resueltas de acuerdo al artículo dedicado a la doble venta, sino de acuerdo a si se ha producido la tradición o no. Sin embargo, en las transmisiones de bienes inmuebles, en el supuesto en que una se lleve a cabo de manera onerosa y, la otra de manera gratuita, el adquirente preferido será quien haya adquirido onerosamente.

V. CONCLUSIONES

I. Ante la doble venta se contempla un doble bloque de disposiciones normativas: por un lado, los artículos 1473 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria y, por otro lado, los artículos 609 y 464 del Código Civil. En el primer bloque se regula la doble venta y tercero que de buena fe adquiere e inscribe el bien inmueble; y, en el segundo bloque se regula la teoría del título y el modo y la posesión de bienes muebles, respectivamente. Bloque de

artículos que se complementan a la perfección, pues constituyen situaciones diferentes el adquirir la propiedad de acuerdo a los artículos relativos a la teoría del título y el modo, y ser preferido y mantenido en la adquisición de acuerdo a los artículos 1473 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria.

II. La auténtica razón de ser del precepto dedicado a la doble venta, el supuesto concreto que excepciona la teoría del título y el modo, y que varía la solución que se obtendría de la aplicación del sistema de transmisión es el siguiente: cuando el segundo comprador que actúa de buena fe es preferido en su adquisición, aunque previamente otro comprador haya recibido la tradición.

III. En suma, podría decirse que la regulación de la doble venta contenida en el artículo 1473 del Código Civil no constituye una aplicación de la teoría del título y el modo⁸³, precisamente por los dos importantes elementos que diferencian a ambas: la posesión y la buena fe requerida en la doble venta. Son figuras diferentes: una cosa es adquirir la propiedad de acuerdo al sistema traslativo y, otra, ser preferido en la adquisición al concurrir los requisitos que establece el artículo 1473 del Código Civil. Cuestión diferente conforma el hecho de que se hayan entendido insuficientes las reglas de adquisición del dominio para solventar los problemas derivados de la doble venta y, por ello, se haya decidido crear un precepto especial y detallado sobre la cuestión, delimitado por su propia razón de ser. En la aplicación del artículo 1473 del Código Civil entra en juego la teoría del título y el modo, son figuras que se encuentran conectadas, precisamente, porque se tiene que producir la tradición a favor de alguno de los compradores. Por ello, al hacer referencia al artículo 1473 del Código Civil es inevitable mencionar la teoría del título y el modo, sin que en ningún caso ello signifique que el precepto dedicado a la doble venta constituya o forme una extensión de la teoría del título y el modo. Podría decirse y, permítaseme la licencia, que ambas figuras son ríos que en algunos lugares confluyen, sí, pero ello no obsta para que sean considerados ríos diferenciados entre sí con su propio ecosistema.

VI. RESOLUCIONES CITADAS

- STS de 5 de marzo de 2007
- STS de 7 de septiembre de 2007
- STS de 13 de noviembre de 2007
- STS de 3 de noviembre de 2008
- STS de 18 de noviembre de 2008
- STS de 18 de diciembre de 2008
- STS de 13 de noviembre de 2009

- STS de 30 de mayo de 2010
- STS de 11 de febrero de 2011
- STS de 27 de junio de 2012
- STS de 13 de mayo de 2013
- STS de 28 de mayo de 2019

VII. BIBLIOGRAFÍA

- AAVV. (2020). *Curso de Derecho Civil (III) Derechos Reales* (De Pablo Contreras, P. Coord.). Madrid: Colex, 5.º ed.
- ALVAREZ CAPEROCHIPI, J.A. (1986). *Derecho inmobiliario registral*. Madrid: Civitas.
- ARCOS VIEIRA, M.L. (2013). ¿Importa la diferencia entre compraventa de cosa ajena y doble venta? En AAVV. *Tratado de la compraventa, Homenaje al profesor Rodrigo Bercovitz*, Tomo I (Carrasco Perera, A. Dir.). Cizur Menor: Aranzadi.
- BOTANA GARCÍA, G.A. (2004). Doble venta. *Actualidad Civil*, núm. 7.
- CUENA CASAS, M. (1996). *Función del poder de disposición en los sistemas de transmisión onerosa de los derechos reales*. Barcelona: José María Bosch Editor.
- (2008). Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007. Doble venta y venta de cosa ajena. Alcance del artículo 1473 del Código Civil. *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil*, Vol. I.
- FERNÁNDEZ CHACÓN, I. (2018). La doble venta. *Anuario de Derecho civil*, tomo LXXI.
- FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO ÁLVAREZ-OSSORIO, M.ª C. (1994). *Compraventa de cosa ajena*. Barcelona: José María Bosch Editor.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (1993). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario, tomo II. El concepto de tercero. Inoponibilidad. Fe pública. Prioridad*. Madrid: Civitas.
- GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). Artículo 1473. En AAVV. *Comentarios al Código Civil VII* (Bercovitz Rodríguez-Cano, R. Coord.). Valencia: Tirant Lo Blanch.
- GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2021). Influencia de la legislación hipotecaria en la teoría del título y el modo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 784.
- HERBOSA MARTÍNEZ, I. (2013). *El contrato de compraventa civil*. Madrid: Editorial Civitas.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F.A. (1991). *Derecho inmobiliario registral*. Barcelona: Jose Maria Bosch Editor, 2.º edición.
- LACRUZ BERDEJO, J.L., SANCHO REBULLIDA, F.A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVERRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F. y RAMS ALBESA, J. (2011). *III bis Derecho inmobiliario registral*. Madrid: Dykinson, 2.º edición.
- MARÍN PÉREZ, P. (1984). *Derecho civil, Volumen III, Derechos reales y Derecho registral*. Madrid: Tecnos.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. (2017). Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2015. En AAVV. *Comentarios a las sentencias de unifi-*

- cación de doctrina (Civil y Mercantil)*, (Yzquierdo Tolsada, M., Dir.). Madrid: Dykinson.
- MURGA FERNÁNDEZ, J.P. (2012). 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*, núm. 28.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (1985). *Compendio de Derecho civil, Tomo III, Derechos reales e hipotecario*. Madrid: Editorial Revista de Derecho privado.
- PEÑA LÓPEZ, F. (2013). Artículo 1473. En AAVV. *Comentarios al Código Civil* (Bercovitz Rodríguez-Cano, R. Coord.). Pamplona: Aranzadi, 4.º edición.
- PÉREZ ÁLVAREZ, M. DEL P. (2006). La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del Derecho privado europeo. *Revista jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, núm. 14.
- RUBIO GARRIDO, T. (1994). *La doble venta y la doble disposición*. Barcelona: José María Bosch Editor.
- VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. (2020). Derecho registral de bienes. En AAVV. *Lecciones de Derecho privado, Tomo III, Derechos reales* (Rivera Fernández, M. y Espejo Lerdo de Tejada, M., Dirs.). Madrid: Tecnos.
- (2021). El tercer hipotecario. En *Tratado de Derecho inmobiliario registral, Tomo I* (Del Rey Barba, S. y Espejo Lerdo de Tejada, M., Dirs.).Valencia: Tirant Lo Blanch.

NOTAS

¹ CUENA CASAS, M. (1996). *Función del poder de disposición en los sistemas de transmisión onerosa de los derechos reales*. Barcelona: Jose María Bosch Editor.

² CUENAS CASAS, M. (2008). Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007. Doble venta y venta de cosa ajena. Alcance del art. 1473 del Código Civil. *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil*, Vol. I., 505 y sigs.; GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). Artículo 1473. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.) *Comentarios al Código Civil VII*. Valencia: Tirant Lo Blanch, (10426 y sigs.); y RUBIO GARRIDO, T. (1994). *La doble venta y la doble disposición*. Barcelona: Jose Maria Bosch Editor, 1994.

³ ARCOS VIEIRA, M.L. (2013). ¿Importa la diferencia entre compraventa de cosa ajena y doble venta? En A. Carrasco Perera, (dir.), *Tratado de la compraventa, Homenaje al profesor Rodrigo Bercovitz*, Tomo I. Cizur Menor: Aranzadi (864 y sigs.).

⁴ CUENAS CASAS, M. (2008). Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007... *ob. cit.*, 510.

⁵ «(...) el modo es el elemento fundamental en el proceso adquisitivo y el título constituye tan solo un requisito de la tradición como modo de adquirir; es pues un requisito que acompaña al poder de disposición (...) De esta manera, la ausencia del poder de disposición será un problema del modo, que hace ineficaz la tradición como modo de adquirir, permitiendo la supervivencia del título», CUENA CASAS, M. (1996). *Función del poder de disposición...* *ob. cit.*

⁶ GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). *ob. cit.*, (10431).

⁷ RUBIO GARRIDO, T. (1994). *ob. cit.*

⁸ Como habrá oportunidad de desarrollar posteriormente, el artículo 1473 del Código Civil adquiere su verdadera razón de ser cuando el adquirente preferido (el segundo

comprador) que actúa de buena fe lo es sobre otro comprador que previamente ha recibido la tradición.

⁹ ARCOS VIEIRA, M.L. (2013). *ob. cit.*, (864 y sigs.).

¹⁰ STS de 7 de septiembre de 2007.

¹¹ GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). *ob. cit.*, (10416).

¹² CUENAS CASAS, M. (2008). Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007... *ob. cit.*, 503.

¹³ FD 5.º de la STS de 5 de marzo de 2007 y FD 2.º de la STS de 7 de septiembre de 2007.

¹⁴ CUENAS CASAS, M. (2008). Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007... *ob. cit.*, 496.

¹⁵ STS de 13 de noviembre de 2009.

¹⁶ STS de 13 de mayo de 2013.

¹⁷ STS de 13 de mayo de 2013.

¹⁸ Conocido como Proyecto de García Goyena.

¹⁹ FERNÁNDEZ CHACÓN, I. (2018). La doble venta. *Anuario de Derecho civil*, tomo LXXI, (709).

²⁰ PÉREZ ÁLVAREZ, M. del P. (2006). La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del Derecho privado europeo. *Revista jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, núm. 14, 228.

²¹ RUBIO GARRIDO, T. (1994). *ob. cit.*

²² *Ibidem*.

²³ PEÑA LÓPEZ, F. (2013). Artículo 1473. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios al Código Civil*. Pamplona: Aranzadi, disponible en <https://proview.thomsonreuters.com>.

²⁴ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE de 27 de febrero de 1946, núm. 58).

²⁵ MURGA FERNÁNDEZ, J.P. (2012). 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*, núm. 28, 8.

²⁶ RUBIO GARRIDO, T. (1994). *ob. cit.*

²⁷ CUENAS CASAS, M. (2008). Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007... *ob. cit.*, 510.

²⁸ RUBIO GARRIDO, T. (1994). *ob. cit.* y GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). *ob. cit.*, (10430 y sigs.). Si bien, RUBIO GARRIDO conceptúa la buena fe necesaria en las adquisiciones *a domino* con el hecho de que no se haya actuado de mala fe (RUBIO GARRIDO, T. [1994]. *ob. cit.*).

²⁹ GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). *ob. cit.*, (10432). Cuestión esta con la que se muestra conforme también RUBIO GARRIDO, T. (1994). *ob. cit.*

³⁰ GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). *ob. cit.*, (10431).

³¹ *Ibidem*.

³² CUENAS CASAS, M. (2008). Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007... *ob. cit.*, 511.

³³ RUBIO GARRIDO, T. (1994). *ob. cit.*

³⁴ GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). *ob. cit.*, (10433).

³⁵ *Ibidem*.

³⁶ En la jurisprudencia solo se encuentran supuestos en los que el segundo comprador es quien no actúa acorde a la buena fe requerida en el artículo 1473 del Código Civil.

³⁷ RUBIO GARRIDO, T. (1994). *ob. cit.*

³⁸ GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). *ob. cit.*, (10433).

³⁹ CUENAS CASAS, M. (2008). Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007... *ob. cit.*, 506.

⁴⁰ AAVV. (2008). En P. de Pablo Contreras (coord.), *Curso de Derecho Civil (III) Derechos Reales*. Madrid: Colex (370).

⁴¹ CUENA CASAS, M. (1996). *Función del poder de disposición... ob. cit.*

⁴² *Ibidem.*

⁴³ (...) la importancia de la inscripción. Prácticamente, ya es distinto; una gran masa de la propiedad no resulta inscrita a pesar de los medios indirectos que creyeron conveniente emplear los autores de la Ley Hipotecaria para estimar e inscribir a los propietarios; la inscripción no es obligatoria. Si fuese, no lo dudamos, el Código estimaría como única firma de verdadera tradición respecto de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, la inscripción en el Registro de la Propiedad. No siendo obligatoria, el Código en un caso de duda (art. 1473), da la preferencia al título inscrito si lo hay; no habiéndolo, recurre a otros medios o a otros signos de preferencia. De aquí el dualismo en la legislación respecto a bienes inmuebles. MARÍN PÉREZ, P. (1984). *Derecho civil, Volumen III, Derechos reales y Derecho registral*. Madrid: Tecnos.

⁴⁴ CUENA CASAS, M. (1996). *Función del poder de disposición... ob. cit.*

⁴⁵ MURGA FERNÁNDEZ, J.P. (2012). *ob. cit.*, 7.

⁴⁶ PEÑA LÓPEZ, F. (2013). Artículo 1473. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios al Código Civil*. Pamplona: Aranzadi, disponible en <https://proview.thomsonreuters.com>; GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). *ob. cit.*, (10438).

⁴⁷ HERBOSA MARTÍNEZ, I. (2013). *El contrato de compraventa civil*. Madrid: Editorial Civitas; PEÑA LÓPEZ, F. (2013). Artículo 1473. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios al Código Civil*. Pamplona: Aranzadi, disponible en <https://proview.thomsonreuters.com>; GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). *ob. cit.*, (10440).

⁴⁸ ARCOS VIEIRA, M.L. (2013). *ob. cit.*, (868).

⁴⁹ CUENAS CASAS, M. (2008). Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007... *ob. cit.*, 509.

⁵⁰ La publicidad es la garantía de los derechos inscritos, tal como están inscritos, al tercer adquirente de buena fe que inscribe. La publicidad es una presunción iuris et de iure de veracidad e integridad del registro para el tercero que confía en el mismo e inscribe su adquisición. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J.A. (1986). *Derecho inmobiliario registral*. Madrid: Civitas.

⁵¹ LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F.A. (1991). *Derecho inmobiliario registral*. Barcelona: José María Bosch Editor, 1991.

⁵² Se garantiza simplemente que el título inscrito prevalece y se prefiere sobre el título no inscrito, pero no se garantiza la titularidad del transmitente, ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J.A. (1986). *Derecho inmobiliario registral... ob. cit.*

⁵³ LACRUZ BERDEJO, J.L., SANCHO REBULLIDA, F.A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVERRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F. y RAMS ALBESA, J. (2011). *III bis Derecho inmobiliario registral*. Madrid: Dykinson, 2.º edición.

⁵⁴ LACRUZ BERDEJO, J.L., SANCHO REBULLIDA, F.A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVERRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F. y RAMS ALBESA, J. (2011). *III bis Derecho... ob. cit.*

Para comprender adecuadamente el requisito de la buena fe, es necesario partir de la diferencia entre buena fe-falta de fraude y buena fe-conocimiento, tal y como expone VIGIL DE QUIÑONES OTERO en el *Tratado de Derecho inmobiliario registral, Tomo I* (Del Rey Barba, S. y Espejo Lerdo De Tejada, M. Dirs.). Valencia: Tirant lo Blanch. El citado autor indica que la única fe exigible al tercero del artículo 32 de la Ley hipotecaria es que no cometa fraude, que no esté usando la inscripción con intención dolosa y, en ese sentido, tal y como se refiere GARCÍA GARCÍA en *Derecho inmobiliario registral o hipotecario, tomo II. El concepto de tercero. Inoponibilidad. Fe pública. Prioridad*. Madrid: Civitas, hay que distinguir además entre la buena fe en el ejercicio de los derechos (art. 7 CC) de la buena fe en la adquisición de los derechos.

⁵⁵ LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F.A. (1991). *Derecho inmobiliario registral... ob. cit.*

⁵⁶ VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. (2020). Derecho registral de bienes. En AAVV. *Lecciones de Derecho privado, Tomo III, Derechos reales* (Rivera Fernández, M. y Espejo Lerdo de Tejada, M., Dirs.). Madrid: Tecnos.

En este sentido, sería conveniente consultar a VIGIL DE QUIÑONES OTERO en el *Tratado de Derecho inmobiliario registral, Tomo I* (Del Rey Barba, S. y Espejo Lerdo de Tejada, M. Dirs.). Valencia: Tirant lo Blanch, cuando menciona que para la doctrina monista la inscripción es generalmente declarativa, y para la doctrina dualista la inscripción es cuasi-constitutiva. Se refiere a la evolución hacia la inscripción constitutiva dado el peso creciente que el dualismo va teniendo en la doctrina.

⁵⁷ VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. (2020). Derecho registral de bienes... *ob. cit.*

⁵⁸ VIGIL DE QUIÑONES OTERO señala que «el artículo 32 resuelve un conflicto entre dos pretendidos titulares entre los cuales hay una conexión transversal en tanto que ambos se relacionan con un mismo primero(...) En cambio, el artículo 34 está para otra cosa: para proteger al subadquirente del segundo cuando la relación del segundo con el primero se resuelve, de modo que no perjudique al tercero la causa de resolución de la que no pudo tener conocimiento», *Tratado de Derecho inmobiliario registral, Tomo I* (Del Rey Barba, S. y Espejo Lerdo de Tejada, M. Dirs.). Valencia: Tirant lo Blanch.

Tal y como se mencionaba con anterioridad, el Tribunal Supremo en su sentencia de 5 de marzo de 2007 confirma la aplicabilidad del artículo 34 de la Ley Hipotecaria a la doble venta, por lo que se separaría de lo dicho por la teoría dualista de que el artículo 32 de la Ley Hipotecaria es el que se refiere al tercero que inscribe cuando otro comprador no inscribe con anterioridad.

⁵⁹ LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F.A. (1991). *Derecho inmobiliario registral...* *ob. cit.*

⁶⁰ LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F.A. (1991). *Derecho inmobiliario registral...* *ob. cit.*

⁶¹ LACRUZ BERDEJO, J.L., SANCHO REBULLIDA, F.A, LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVERRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F. y RAMS ALBESA, J. (2011). *III bis Derecho...* *ob. cit.*

⁶² O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (1985). *Compendio de Derecho civil, Tomo III, Derechos reales e hipotecario*. Madrid: Editorial Revista de Derecho privado.

⁶³ MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. (2017). Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2015. En AAVV. *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (Civil y Mercantil)*, (Yzquierdo Tolsada, M., Dir.). Madrid: Dykinson.

⁶⁴ VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. (2020). Derecho registral de bienes... *ob. cit.*

⁶⁵ STS de 3 de noviembre de 2008.

⁶⁶ STS de 18 de diciembre de 2008.

⁶⁷ STS de 30 de mayo de 2013.

⁶⁸ STS de 28 de mayo de 2019.

⁶⁹ STS de 13 de noviembre de 2007.

⁷⁰ STS de 13 de noviembre de 2009.

⁷¹ STS de 11 de febrero de 2011.

⁷² STS de 27 de junio de 2012.

⁷³ GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). *ob. cit.*, (10429-10430).

⁷⁴ ARCOS VIEIRA, M.L. (2013). *ob. cit.*, (866).

⁷⁵ Salvo en el supuesto de que el segundo comprador inscribiera en el Registro. En ese caso, con acudir al artículo 34 LH bastaría, ya que el resultado obtenido sería el mismo de aplicar el artículo 1473 del Código Civil. Así lo ha refrendado el Tribunal Supremo, que en los casos en que el segundo comprador inscribe en el Registro, será de aplicación el artículo 34 LH, por ser esta una venta que previamente estaba inscrita.

⁷⁶ FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO ÁLVAREZ-OSSORIO, M.^a C. (1994). *ob. cit.*

⁷⁷ CUENA CASAS, M. (1996). *Función del poder de disposición...* *ob. cit.*

⁷⁸ *Ibidem.*

⁷⁹ *Ibidem.*

⁸⁰ GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). *ob. cit.*, (10423).

⁸¹ *Ibidem.*

⁸² CUENAS CASAS, M. (2008). Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007... *ob. cit.*, 495.

⁸³ CUENA CASAS, M. (1996). *Función del poder de disposición...* *ob. cit.* y GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2021). *ob. cit.*, 980.

*(Trabajo recibido el 7 de febrero de 2022 y aceptado
para su publicación el 4 de abril de 2022)*