

La doble venta

IGNACIO FERNÁNDEZ CHACÓN

Profesor Ayudante Doctor de Derecho civil
Universidad de Oviedo

RESUMEN

En este trabajo se analizan el régimen jurídico y los efectos derivados de la doble venta regulada en el artículo 1.473 del Código Civil. En particular se detiene en la controversia doctrinal y jurisprudencial sobre la aplicación del artículo 1.473 a la venta de cosa ajena, en el estudio de los criterios de preferencia para determinar el comprador que adquiere en los casos de doble venta y en los mecanismos de protección del comprador no preferido. Afronta por último la distinción de la doble venta de las enajenaciones judiciales de bienes no pertenecientes al deudor ejecutado dotadas de reglas específicas en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

PALABRAS CLAVE

Doble venta, venta de cosa ajena, criterios de preferencia, enajenaciones judiciales, transmisión de la propiedad.

ABSTRACT

This paper analyzes the legal regime and the effects derived from the several sales of the same goods regulated in article 1.473 of the Civil Code. In particular, it focuses on the doctrinal and case-law controversy over the application of article 1.473 to the sale by a person other than the owner, in the study of the preference criteria to determine the buyer that acquires the property and in the protection of the non-preferred buyer. Lastly, it addresses the distinction between the several sales of the same goods and court-approved sale of attached assets not belonging to the debtor regulated in the Law of Civil Procedure.

KEYWORDS

Several sales of the same goods, sale by a person other than the owner, preference criteria, court-approved sale of attached assets, transfer of ownership.

SUMARIO: I. *Introducción*.—II. *Segunda venta perfeccionada antes de la entrega del bien al primer comprador*.—III. *Segunda venta perfeccionada después de la entrega del bien al primer comprador*. A. Invalidez de la segunda venta. B. Caracterización de la venta de cosa ajena en los supuestos de venta múltiple.—IV. *La venta múltiple en la jurisprudencia actual*.—V. *Criterios de preferencia adquisitiva en la venta múltiple*. A. Preferencia basada en la prioridad registral. 1. La buena fe del comprador que inscribe. 2. La previa inscripción registral del vendedor. B. Preferencia basada en la prioridad posesoria y la mayor antigüedad del título. C. Venta múltiple y usucapión.—VI. *Protección del comprador preterido*.—VII. *Venta múltiple y enajenaciones judiciales*. A. Naturaleza jurídica de las enajenaciones judiciales. B. Validez del embargo de bienes no pertenecientes al deudor ejecutado. VIII. *Conclusiones*.

I. INTRODUCCIÓN

El artículo 1473 CC regula el supuesto de confrontación de dos o más compraventas¹ válidas celebradas por un único vendedor con varios compradores, fijando los criterios para determinar cuál de ellos adquiere la propiedad, en función de la naturaleza mueble o inmueble del bien².

¹ No obstante se discute la aplicación analógica del artículo 1.473 CC a otros contratos de finalidad traslativa distintos de la compraventa, tanto a título oneroso como gratuito. Así, en la STS de 14 de junio de 2000, contrapuesta una venta en escritura pública no inscrita en el Registro de la Propiedad con un acreedor hipotecario del vendedor que posteriormente ejecutó su garantía y devino propietario del bien, el Tribunal Supremo estimó la adquisición del segundo en aplicación de los artículos 1.473 CC y 34 LH (a pesar de que el préstamo e hipoteca que traía causa de aquél se habían concertado seis años después de la venta referida). Por el contrario, la STS de 28 de mayo de 1956 consideró que la confrontación de una venta en escritura pública de un bien sujeto a opción de compra con el ejercicio por el optante el mismo día de su derecho de opción tras el otorgamiento de la escritura entre el concedente y un tercero no puede generar un caso de doble venta al que resulte de aplicación el artículo 1.473 CC. Sobre la posible aplicación del artículo 1.473 CC a contratos distintos de la compraventa *vid.*, entre otros, MOLINA GARCÍA, *La doble venta a través de la jurisprudencia civil*, Montecorvo, Madrid, 1975, pp. 38 y ss.; PETIT SEGURA, *La doble venta y la doble disposición de una misma cosa*, Signo, Barcelona, 1990, pp. 90 y ss.; RÚBIO GARRIDO, *La doble venta y la doble disposición*, J. M. Bosch Editor, Barcelona, 1994, pp. 187 a 204; SÁNCHEZ GONZÁLEZ y MONDÉJAR PEÑA, «Comentario al artículo 1.473», en *Jurisprudencia Civil Comentada* (Dir. Miguel Pasquau Líaño), T. III, 2.ª Ed., Comares, Granada, 2009, pp. 3001 y 3002; y CLEMENTE MEORO y NIETO MONTERO, *Contratos Civiles, Mercantiles, Públicos, Laborales e Internacionales, con sus implicaciones tributarias* (Dir. Mariano Yzquierdo Tolsada), T. I (Contratos de finalidad traslativa del dominio), Vol. I, Thomson-Reuters, Pamplona, 2014, p. 88. Sobre la aplicación del artículo 1.473 CC a negocios a título gratuito, y en particular a las donaciones, *vid.* ALBALADEJO GARCÍA, «Pluralidad de actos de disposición de una misma cosa, alguno o varios de los cuales sean donaciones», *RDP*, Núm. 1, 2006, pp. 3 y ss. y «Donación mortis causa, tercero hipotecario y alcance y utilidad del artículo 1.473 del Código civil: Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1.ª) de 25 de julio de 1996», *RDP*, Núm. 6, 1997, pp. 501 y ss.

² Sobre el requisito del vendedor único para aplicar el artículo 1.473 CC *vid.* SSTS, entre otras muchas, de 1 de junio de 1948, 8 de mayo de 1982, 13 de abril de 1993, 22 de diciembre de 2000 y 22 de junio de 2001.

Tradicionalmente se ha discutido si el artículo 1473 CC únicamente es aplicable si al momento de perfeccionarse la segunda venta el vendedor no ha entregado el bien al primer comprador o puede aplicarse también cuando al vender nuevamente el bien ya ha sido entregado al primer comprador. Fruto de esta discusión sobre el ámbito de aplicación del artículo 1473 CC la jurisprudencia y la doctrina han llegado a conclusiones contradictorias con la caracterización y validez de la venta de cosa ajena y el sistema de transmisión de los derechos reales. De ahí la necesidad de analizar separadamente ambas hipótesis, determinando el régimen jurídico aplicable a cada una de ellas y las consecuencias que de ello derivan, para terminar exponiendo el actual enfoque del Tribunal Supremo en la materia, los criterios de preferencia adquisitiva aplicables en función de la naturaleza del bien enajenado así como los mecanismos de protección del comprador preterido.

Distinto es el problema de las enajenaciones judiciales dotadas de su propia normativa y caracteres, en las que no estamos en presencia de varios contratos de compraventa, no se cumple el requisito del vendedor único, ni su régimen de validez y de transmisión del dominio deriva de la aplicación del artículo 1473 CC, tal y como se tendrá ocasión de ver.

II. SEGUNDA VENTA PERFECCIONADA ANTES DE LA ENTREGA DEL BIEN AL PRIMER COMPRADOR

Durante mucho tiempo la doctrina y la jurisprudencia dominantes han afirmado la inaplicabilidad del artículo 1473 CC si al momento de perfección de la segunda venta el bien ha sido entregado al primer comprador, calificando esta segunda venta como una venta de cosa ajena, extraña al ámbito de aplicación del artículo 1473 CC y dotada de su propio régimen jurídico³.

³ A favor de conceptualizar estos supuestos como una venta de cosa ajena cfr., entre otros, GARCÍA CANTERO, «Comentario a los artículos 1.445 a 1.541», en *Comentarios al Código civil y a las Compilaciones Forales* (Dir. Manuel Albaladejo García y Silvia Díaz Alabart), T. XIX, Edersa, Madrid, 1980, p. 249; ALBALADEJO GARCÍA, «Pluralidad de ventas de una misma cosa», en *Estudios de Derecho Civil en honor del Profesor Batlle Vázquez*, Editorial Revista de Derecho Financiero, Madrid, 1978, pp. 20 y 21; MOLINA GARCÍA, ob. cit., p. 75; CARRIÓN OLMOS, «Comentario a la STS de 11 de abril de 1992», *CCJC*, Núm. 29, 1992, p. 502; FERNÁNDEZ ARROYO, «Comentario a la STS de 3 de marzo de 1994», *CCJC*, Núm. 35, 1994, p. 665; y Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Vol. IV (Las particulares relaciones obligatorias), Thomson-Reuters, Pamplona, 2010, p. 111. En contra de la tesis mayoritaria que afirmaba la inaplicabilidad del artículo 1.473 CC a la venta de cosa ajena se posicionaban, entre otros, PETIT SEGURA, ob. cit., pp. 104 y ss.; JORDANO FRAGA, «Doble venta, venta de cosa ajena, adquisición a non domino y responsabilidad por evicción. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 1988», *ADC*, Núm. 4, 1989, pp. 1349 y ss.; RUBIO GARRIDO, *La doble venta...*, cit., pp. 50 y ss.; FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO ÁLVAREZ-

Conforme a dicha construcción, el supuesto de hecho del artículo 1473 CC sería aquél en que se vende el bien a un comprador y después a otro, para a continuación hacer entrega del bien a los distintos compradores, lo que resulta posible dada la admisibilidad en el Derecho español de formas espiritualizadas de entrega.

Según los artículos 609 y 1095 CC, si el bien ha sido entregado tan sólo a uno de los compradores y no al otro no habrá conflicto adquisitivo y la propiedad tan sólo podrá corresponder al comprador al que se le entregó, revelándose superflua la exigencia de requisitos adicionales para que la trasmisión se opere⁴.

OSSORIO, *Compraventa de cosa ajena*, Bosch, Barcelona, 1994, pp. 104 y 105; CUENA CASAS, *Función del poder de disposición en los sistemas de transmisión onerosa de los derechos reales*, José M. Bosch Editor, Barcelona, 1996, pp. 337 y ss.; y SABORIDO SÁNCHEZ, «Diferenciación entre doble venta y venta de cosa ajena. Protección al tercero hipotecario (Comentario a la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 12 de julio de 1996)», *ADC*, Núm. 3, 1997, pp. 1569 y ss.

La tesis que excluye del ámbito de aplicación del artículo 1.473 CC los casos en que al momento de perfección de la segunda venta el bien ha sido entregado al primer comprador se observa, entre otras, en las SSTs de 27 de diciembre de 1932, 1 de junio de 1948, 23 de junio de 1951, 23 de mayo de 1955, 12 de abril de 1957, 30 de enero de 1960, 16 de febrero de 1970, 8 de mayo de 1982, 30 de junio de 1986, 30 de septiembre de 1992, 17 de noviembre de 1992, 2 de julio de 1994, 25 de noviembre de 1996, 21 de junio de 2000, 19 de diciembre de 2000, 5 de diciembre de 2002, 15 de julio de 2004, 18 de mayo de 2005, 16 de mayo de 2006 y 11 de octubre de 2006. A modo de ejemplo, en la STS de 18 de mayo de 2005 se negó la posibilidad de aplicar el artículo 1.473 CC a la venta de un buque que pese a no haber sido inscrito por el primer comprador en el Registro Mercantil (requisito exigido por los artículos 573 CCom y 147 RRM y que el Tribunal reputaba tiene un mero carácter declarativo) le había sido transmitido (*ex* artículos 609 y 1.095 CC) al haber quedado sometido a su voluntad (artículo 438 CC). Pese a que no se había producido la ocupación material del buque (sino una mera entrega espiritualizada) concurrían los requisitos de título y modo exigidos, lo que a juicio del Tribunal Supremo convertía la posterior enajenación en una venta de cosa ajena extraña al ámbito de aplicación del artículo 1.473 CC. Lo curioso del caso resulta que, aunque se hubiera aplicado el artículo 1.473 el primer comprador hubiera sido preferido igualmente, dada la ausencia de buena fe de los segundos adquirentes, que eran conocedores de la previa enajenación del buque. Cfr. RUBIO GARRIDO, «Comentario a la STS de 18 de mayo de 2005», *CCJC*, Núm. 70, 2006, pp. 462 y 470.

⁴ Cfr., entre otros, HORNERO MÉNDEZ, «Distinción entre doble venta y venta de cosa ajena en el artículo 1.473 CC. Adquisición del tercero hipotecario: Comentario a la STS de 6 mayo 2004», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, Núm. 14, 2005, p. 146; VELA SÁNCHEZ, «La fe pública registral en las ventas judiciales derivadas de embargos inmobiliarios», *ADC*, Núm. 1, 2007, p. 84; y ARCOS VIEIRA, «¿Importa la diferencia entre compraventa de cosa ajena y doble venta?», en *Tratado de la Compraventa: homenaje al Profesor Rodrigo Bercovitz* (Dir. Ángel Carrasco Perera), T. I, Thomson-Reuters, Pamplona, 2013, p. 865. Esta necesidad de que el bien haya sido entregado a ambos compradores para que se suscite el conflicto adquisitivo de la venta múltiple hace incomprensible el fallo de la STS de 13 de noviembre de 2009. En dicha Sentencia se confrontaban dos compraventas, si bien la primera de ellas no había llegado a consumarse en el plano real al no haber mediado entrega real o ficta alguna al comprador, a diferencia del segundo comprador que llegó incluso a inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad. El Tribunal consideró aplicable el artículo 1.473 CC y consideró propietario al primer comprador, al denegar la preferencia adquisitiva del segundo comprador basada en la inscripción registral dada la existencia de mala fe por su parte. Sin embargo, dicha solución no se sostiene en nuestro ordenamiento, ni al amparo del artículo 1.473 CC ni del ordinario sistema de título y modo previsto en los artículos 609 y 1.095 CC, requiriéndose en ambos casos la entrega al comprador para que puede reputarse que éste tiene algún tipo de derecho real sobre el bien. Por ello, en el caso enjuiciado e independientemente de la buena o mala fe del segun-

Si el bien ha sido entregado a ambos compradores según el sistema transmisivo de título y modo el único que podría adquirir la propiedad del bien será aquél al que se le haya entregado en primer lugar, independientemente de si ha sido el primero o no en contratar. La segunda entrega a otro comprador carece de valor traditorio (STS de 13 de mayo de 2013), pese a lo cual puede resultar preferido *ex* artículo 1473 CC si se dan determinados requisitos: 1. En la venta de bienes muebles si ha sido el primero en su posesión material o su título es de fecha más antigua. 2. En la venta de inmuebles si ha sido el primero en inscribir su adquisición en el Registro, en detentar la posesión material o su título es más antiguo.

Pese a su ubicación sistemática dentro del Capítulo dedicado a las obligaciones del vendedor, la finalidad del artículo 1473 CC es la de resolver un problema de transmisión de la propiedad, atendiendo a criterios que van más allá de los requisitos de título y modo exigidos en los artículos 609 y 1095 CC⁵.

En la venta múltiple de bienes muebles la prioridad adquisitiva del artículo 1473.I CC no es consecuencia de nuestro sistema transmisivo, de forma que prevalece el comprador que primero consume la tradición mediante el «modo»⁶. Dicho «modo» no requiere que el comprador detente la posesión real y efectiva del bien, sino únicamente que la entrega haya tenido lugar en alguna de las formas previstas en los artículos 1462 a 1464 CC, entre las cuales se prevén para el caso de los bienes muebles formas espiritualizadas.

La regulación del artículo 1473 CC entronca con la admisibilidad en nuestro ordenamiento de modalidades traditorias espiritualizadas, que posibilitan que el vendedor entregue materialmente el bien después de haber hecho una entrega espiritualizada (y viceversa), o que se confronten dos entregas espiritualizadas, dando lugar a dos contratos consumados en liza cuyo cumplimiento resulta aparentemente regular⁷. Por ello el artículo 1473 CC exige un plus adicional y confiere la propiedad al comprador que «mejor» consume su adquisición (teoría del *iter pluscuamperfecto*), presuponiendo que ambas ventas pueden haberse o se han, de hecho, consumado. En último término, mediante el criterio de la posesión real (bienes muebles o inmuebles) o de la inscripción registral (bienes inmuebles) lo que se pretende evitar es que el vendedor pueda

do comprador el primer comprador no podía ser considerado propietario sino únicamente reclamar la resolución de la venta celebrada dado el incumplimiento por el vendedor de su obligación de entrega *ex* artículo 1.462.I CC.

⁵ Cfr. DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, *ob. cit.*, p. 109.

⁶ Se trata del planteamiento, por ejemplo, de LLAMAS POMBO (cfr. *La compraventa*, La Ley, Madrid, 2014, p. 363).

⁷ Cfr. PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho*, Civil, T. II, Vol. 2.º, Bosch, Barcelona, 1982, p. 179.

disponer nuevamente del bien, dada la ausencia en su persona de una apariencia de titularidad⁸.

La entrega espiritualizada de bienes muebles surtirá efecto traditorio aunque el comprador no tenga la posesión material del bien. La puesta a disposición o tenencia material es relevante a los efectos del cumplimiento de la obligación de entrega del vendedor *ex* artículo 1462.I CC, no para determinar si el comprador es propietario del bien enajenado. No en balde, el vendedor puede incumplir su obligación de entrega *ex* artículo 1462.I CC pese a haber transmitido la propiedad del bien enajenado al comprador, como ocurrirá, por ejemplo, cuando el otorgamiento de la correspondiente escritura pública no va seguido del traspaso material o puesta a disposición del bien al comprador⁹.

Por tanto, no existe una perfecta correlación entre el criterio de preferencia dominical en la venta múltiple de bienes muebles formulado por el artículo 1473.I CC y el sistema del título y modo. El criterio de la posesión de bienes muebles únicamente se corresponde con una única forma de tradición de las distintas posibles: la real del artículo 1462.I CC¹⁰.

La desconexión entre el sistema transmisivo y el criterio de atribución del dominio *ex* artículo 1473 CC resulta más fácilmente apreciable si cabe en la venta de inmuebles. Dado que la inscripción registral carece de efectos constitutivos en nuestro ordenamiento y la transmisión del dominio se produce al margen de ella, resulta evidente el aditamento o excepción introducidos por el legislador en el artículo 1473.II CC respecto al sistema transmisivo «ordinario».

Para que la adquisición del comprador al que primero se le entrega el bien sea oponible frente a sucesivos compradores a los

⁸ Cfr. GORDILLO CAÑAS, *La representación aparente (Una aplicación del principio general de protección de la apariencia jurídica)*, Publicaciones de la Universidad de Sevilla, 1978, p. 407 y «La inscripción en el Registro de la Propiedad (su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la realidad jurídico-inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica)», *ADC*, Núm. 1, 2001, p. 206; y PETIT SEGURA, ob. cit., pp. 105 a 107.

⁹ Cfr. RDGRN de 25 de enero de 2001 y STS de 22 de diciembre de 2000. Debe tenerse en cuenta que las expresiones «puesta en poder» y «puesta en posesión» empleados en el artículo 1.462.I CC al definir la obligación de entrega resultan redundantes, a salvo la posibilidad de referir el término «poder» a los casos de entrega espiritualizada, cuyo empleo por el legislador responde a la necesidad de aclarar las situaciones de *traditiones fictae* (facilitando al comprador el goce efectivo de la cosa o *jouissance*). Cfr. MORALES MORENO, *Poseción y usucapión. Estudio de la posesión que conduce a la usucapión en el Código Civil español*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid, 1972, p. 236; RUBIO GARRIDO, *Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad*, Boleña, 1993, p. 87; y ALONSO PÉREZ «Título y modo de adquirir en el Código Civil», en *La adquisición y la transmisión de los derechos reales. Estudio del derecho catalán y otros sistemas jurídicos* (Dir. Ferrán Badosa Coll y M. Carmen Gete-Alonso Calera), Marcial Pons, Madrid, 2009, pp. 171 y 172).

¹⁰ Cfr. CUENA CASAS, *Función...*, cit., p. 330.

que se les entrega igualmente deben concurrir en su persona otros requisitos adicionales, que van más allá de los exigidos para adquirir conforme al sistema de título y modo. Si se trata de una venta de un bien mueble deberá ser el primero en su posesión o tener el título más antiguo. Si nos encontramos con la venta de un bien inmueble deberá ser el primero en inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad, en detentar su posesión material o tener un título más antiguo. De ser así no hay conflicto alguno entre las reglas de preferencia del artículo 1473 CC y el sistema transmisivo de los artículos 609 y 1095 CC.

Por el contrario, si el comprador primero en la posesión, en inscribir o con el título más antiguo es el segundo a quien se le entrega el bien la excepción al modelo transmisivo ordinario resulta evidente. En tal caso el artículo 1473 CC atribuye la propiedad a dicho comprador en pro de la seguridad del tráfico jurídico y subsana la falta de titularidad del vendedor al momento de realización de la segunda entrega, en claro detrimento del principio *nemo dat quod non habet*.

III. SEGUNDA VENTA PERFECCIONADA DESPUÉS DE LA ENTREGA DEL BIEN AL PRIMER COMPRADOR

Tradicionalmente se ha considerado que si al momento de perfección de la segunda venta el bien ha sido entregado al primer comprador el supuesto será de venta de cosa ajena y no de venta múltiple ya que, como destacaba la STS de 11 de octubre de 2006 (FJ 2.º):

«Lo determinante, al fin, para entender vendida una cosa ajena es que, al perfeccionarse el segundo o posterior contrato, el vendedor no es el dueño. Lo que puede resultar de que nunca lo hubiera sido o de que hubiera dejado de serlo por haberla enajenado antes, para lo que, en el caso de venta, sería necesario no sólo el contrato, sino también que el primer comprador hubiera recibido la posesión de la cosa (artículos 609 y 1.095 CC)».

En este caso los criterios de atribución de la propiedad del artículo 1473 CC no resultarían aplicables y la posible adquisición del segundo comprador deberá dirimirse conforme a las reglas características de la venta de cosa ajena¹¹. Como la propia STS

¹¹ Tal y como razonaba la STS de 17 de noviembre de 1992 (FJ 2.º): «...la tipificación de la doble venta, contemplada en dicho precepto, requiere para su existencia que cuando se perfeccione la segunda venta la primera no haya sido consumada todavía, pues de haberlo sido ya no se da el supuesto del artículo 1.473, sino una venta de cosa ajena, con las consecuencias jurídicas propias de la misma (SS. 30-6-1986 y 11-4-1992, entre otras)».

de 11 de octubre de 2006 precisaba, la segunda venta de cosa ajena plantea «...frente a las dueñas verdaderas una cuestión que no es de validez del contrato posterior, sino de oponibilidad de su eficacia transmisiva, unida al modo» (FJ 3.º).

La oponibilidad de la segunda venta de cosa ajena al primer comprador, *versus dominus* del bien, dependerá de si el segundo comprador reúne los requisitos exigidos por los artículos 464 CC y 32 o 34 LH, en función de la naturaleza mueble o inmueble del bien.

En la venta de bienes muebles, si el primer comprador al que se le entregó el bien no tiene su posesión material y sí el segundo, este último resultará preferido en su adquisición *ex* artículo 464 CC según la interpretación germanista. Si se trata de la venta de un bien inmueble y el primer comprador no inscribió su adquisición en el Registro de la Propiedad y sí el segundo, será igualmente el segundo comprador quien adquirirá *ex* artículos 32 o 34 LH.

Por el contrario, si el primer comprador inscribió su adquisición en el Registro o se encuentra en posesión del bien mueble, la posterior venta y entrega de cosa ajena al segundo comprador no trascenderán al plano jurídico-real y serán inoponibles al primer adquirente (artículos 606 CC y 32 LH). En este caso el segundo comprador podrá únicamente adquirir por usucapión y estará protegido por el saneamiento eviccionario a cargo del vendedor¹².

Lo curioso es que, pese a estimar inaplicable el artículo 1473 CC a la venta de cosa ajena, el comprador que adquiere es el mismo: si se vende un bien mueble el comprador preferido será el primero en tomar posesión de buena fe; si se trata de un bien inmueble el primero en inscribir su adquisición de buena fe en el Registro de la Propiedad. La única diferencia para llegar a dicha conclusión será el

Idéntico pronunciamiento se contenía en la STS de 25 de julio de 1996, en la que se estimó inaplicable el artículo 1473 CC a la confrontación entre un comprador y el donatario al que previamente se le habían donado el piso y la plaza de garaje litigiosos (*vid.* a propósito de dicha Sentencia, ALBALADEJO GARCÍA, «Donación mortis causa...», cit., pp. 501 y ss.; y BARBER CÁRCAMO, «Nulidad contractual: litisconsorcio pasivo necesario y congruencia: Doble disposición y venta de cosa ajena: Comentario a la STS de 25 de julio de 1996», *RCDI*, Núm. 645, 1998, pp. 493 y ss.).

¹² Como bien explica PETIT SEGURA, «Quien alcanza una adquisición cualificada por la posesión real (muebles) o la inscripción (inmuebles), vencerá porque o habrá adquirido *a non domino*, o habrá evitado que otro pueda oponerle una adquisición *a non domino* (...). En consecuencia, la doble venta y la venta de cosa ajena o adquisición *a non domino* tienen, al menos, un punto en común: existe doble venta y, por tanto, es aplicable el artículo 1473, cuando se da una subespecie de la adquisición *a non domino*, la venta por el *ex dominus*, es decir, por quien era dueño pero ya no lo es en el momento de perfeccionar o consumir (por la entrega o tradición) un contrato de compraventa, debido a que con anterioridad ya había consumado otra anterior, si bien no es forma definitiva o inatacable (seguía con la posesión material de la cosa mueble o con la titularidad registral del inmueble)». Por ello a su juicio, en el artículo 1473 CC «...se funden o conjugan elementos procedentes del sistema del título y el modo y de la adquisición *a non domino*», tal y como se observa en su evolución histórica (ob. cit., pp. 104 a 106).

precepto empleado¹³: el artículo 1473 CC o los artículos 464 CC y 32 o 34 LH. Esta equivalencia de resultado evidencia en buena medida el agotamiento del debate sobre el ámbito de aplicación de las reglas sobre la venta múltiple del artículo 1473 CC¹⁴.

Tanto el artículo 1.473 CC como los artículos 464 CC, 32 y 34 LH obedecen a una misma razón: suplir *ex lege* la falta de titularidad del vendedor al momento de entregar y posibilitar que la conjunción de un contrato válido seguido de entrega transmita la propiedad. De ahí que, a mi modo de ver, el problema de la ajenidad en la venta múltiple no debe referirse al momento de perfección del contrato sino al momento de la entrega del bien, ya que únicamente esta última tiene trascendencia sobre la transmisión dominical.

El artículo 1.473 CC no deja de ser una aplicación concreta a los casos de venta múltiple de las reglas de adquisición previstas en los artículos 464 CC, 32 y 34 LH, que no distinguen en su aplicación entre ventas hechas por quien nunca fue dueño del bien y por quien pese a haberlo sido ya no lo es al momento de celebrar el contrato o de entregar por haberlo enajenado previamente¹⁵.

A esta adecuación de las reglas del artículo 1.473 CC a la figura de las adquisiciones *a non domino*, particularmente en el caso de la venta de bienes inmuebles, se refería de forma expresa la STS de 21 de marzo de 1928, al poner de relieve cómo (Cdo. 1.º)

«Existen algunas instituciones jurídicas que sin cambiar de naturaleza producen diferentes efectos cuando se aplica el Derecho civil o el Derecho inmobiliario, y aunque poco a poco vienen armo-

¹³ Cfr. GORDILLO CAÑAS, «Comentario a la STS de 5 de marzo de 2007», *CCJC*, Núm. 77, 2008, p. 1441; y CUENA CASAS, «Doble venta: los efectos de la definitiva toma de partido del Tribunal Supremo», *RCDI*, Núm. 722, 2010, p. 2921.

¹⁴ Llama la atención la explicación de la forma en que se produce la adquisición en los casos de venta múltiple dada por ALBALADEJO GARCÍA. A su modo de ver, en la venta de bienes muebles el comprador al que primero se le entrega el bien es el que adquiere su propiedad *ex* artículo 1473.I CC. Si el vendedor readquiere la posesión del bien mueble enajenado y se lo entrega después a otro comprador éste puede adquirir su propiedad *a non domino* cuando se den determinados requisitos, puesto que el bien ya había sido adquirido por el comprador al que primero se le entregó. Si se vende un bien inmueble de nuevo quien adquiere la propiedad es el comprador a quien primero se le entrega (artículo 1.473 III CC), pero si el vendedor recobra la posesión (que puede ser la directa que conservaba), la entrega a otro comprador y el primer comprador no inscribe su adquisición y sí el segundo, éste último adquirirá *a non domino* si cumple los requisitos del artículo 34 LH (artículo 1473 II CC) (cfr. «Pluralidad de ventas...», cit., pp. 33 y 35). Lo llamativo de dicho planteamiento es que no precisa de la aplicación del artículo 1.473 CC, ya que basta para explicar el resultado alcanzado atender a las reglas de los artículos 609 y 1.095 CC (cuando quien adquiere la propiedad es el primer comprador al que se le entregó el bien) y los artículos 464 CC y 34 LH (cuando la adquisición corresponde al comprador que recibió en segundo lugar). Así pues, pese a que dicho autor insiste reiteradamente en la inaplicabilidad del artículo 1473 CC a la venta de cosa ajena, considera que en la venta múltiple no hay confrontación entre dos adquirentes, ya que sólo uno de ellos adquiere mientras que otro únicamente puede adquirir *a non domino* cuando se dan determinadas circunstancias.

¹⁵ Cfr. CRISTÓBAL MONTES, «La adquisición registral a non domino», *RGLJ*, 1966, pp. 587 y 589.

nizándose estos efectos para evitar colisiones jurídicas, en algunos casos existe una verdadera contradicción. Pero el que ha motivado el pleito, el Derecho civil, reconociendo la importancia del precepto hipotecario, se ha sometido a este último, y así dice aquél en el artículo 1473 que si una misma cosa se hubiera vendido a diferentes compradores la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuese mueble, y si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Es decir, que el Código Civil cedió sus principios al hipotecario, reflejados en el artículo 38 LH, porque todo el sistema inmobiliario vigente está basado en el principio cardinal *prior tempore, potior jure*, porque la doble venta de una misma cosa no es una acción resolutoria, ni rescisoria, ni de nulidad, y por eso es tan terminante el artículo citado cuando dice que no se anularán ni rescindirán los contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho, por la doble venta de una misma cosa, cuando alguna de ellas no hubiera sido inscrita. En el caso de autos se vendió la casa al demandante y recurrente, y después se volvió a vender a la recurrida; y como la primera venta no se otorgó en escritura pública ni se inscribió en el Registro, y la segunda, por el contrario, se inscribió sin condición alguna, los primeros compradores podrán ejercitar sus acciones civiles y criminales contra los vendedores, pero no pueden pedir ni obtener la nulidad y rescisión de la venta inscrita»¹⁶.

Ni en la venta de cosa ajena ni en los casos en que comprando *a domino* se entrega cosa ajena, por haberse vendido nuevamente en el lapso de tiempo que media entre la celebración del contrato y la entrega, puede el comprador adquirir según el sistema transmisivo de los artículos 609 y 1095 CC. Pero para que ello sea así y la enajenación posterior resulte inoponible al primer comprador éste debe tener la posesión del bien mueble o haber inscrito su adquisición en el Registro de la Propiedad cuando se trata de inmuebles¹⁷. En cualquier caso, ambas consecuencias derivan de los propios artículos 464 CC o 32 y 34 LH sin que el artículo 1473 CC suponga novedad alguna a este respecto¹⁸. La propia Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 corroboraba esta conclusión, al precisar que el

¹⁶ A esta interrelación entre la Ley Hipotecaria y el artículo 1473 CC en los términos apuntados por la Sentencia transcrita se refieren asimismo, entre otros, ALBALADEJO GARCÍA («Pluralidad de ventas...», cit., p. 28) y CASTÁN TOBEÑAS (*Derecho Civil...*, T. IV, cit., pp. 118 y 119).

¹⁷ Cfr. LALAGUNA DOMÍNGUEZ, «La doble venta en el sistema de transmisión de la propiedad del Código Civil», *RCDI*, Núm. 78, 2002, pp. 836 a 838 y 841; y GARCÍA GARCÍA, *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, T. II, Civitas, Madrid, 1993, p. 82. También CHICO Y ORTIZ pone de relieve la fuerza decisiva que la inscripción en el Registro tiene para hacer inoponible la adquisición de la propiedad a terceros, apuntando la interrelación existente a este respecto entre los artículos 606 y 1473 CC (cfr. *Estudios...*, T. I, cit., pp. 309 y 310). Igualmente *vid.* GORDILLO CAÑAS, «El principio registral de inoponibilidad: corolarios», en *Homenaje al Profesor Manuel Cuadrado Iglesias* (Coord. Francisco Javier Gómez Gállego), Vol. 2, Thomson-Reuters, Pamplona, 2008, pp. 1156 y 1157.

¹⁸ Cfr. STS de 20 de marzo de 2007.

comprador que no inscriba 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».

Por otra parte, no puede obviarse el hecho de que la venta de cosa ajena ha sido el supuesto a partir del cual se ha generado históricamente el problema de la venta múltiple¹⁹. No en balde, las reglas de preferencia adquisitiva del artículo 1473 CC coinciden con las adoptadas en el Proyecto de Código Civil de 1851, y éstas a su vez con las del artículo 1141 *Code Civil*.

Tanto en el Derecho francés como en el Proyecto de Código Civil de 1851 el ámbito de aplicación de la venta múltiple se extendía por definición a la venta de cosa ajena, dada su adscripción al sistema de transmisión consensual. Los artículos 711, 1.138 y 1.583 *Code Civil* resultan tributarios de la práctica notarial del Derecho antiguo francés, en el que el proceso de espiritualización de la entrega se acrecienta y adquiere su máximo apogeo. Vigente la exigencia de entregar para que la transmisión pudiera darse comienza a ser habitual la incorporación a las escrituras de compraventa de una cláusula de *dessaisine-saisine*, en virtud de la cual el vendedor declaraba despojarse del bien para entregárselo al comprador al momento de perfección del contrato: «*le vendeur déclarait se dessaisir de la possession de la chose pour en saisir l'acheteur; l'acheteur, de son côté, s'en déclarait saisi*». Tales cláusulas de *dessaisine-saisine* terminaron convirtiéndose en cláusulas de estilo, enervando en la práctica la exigencia cumulativa de título y modo para que el traspaso dominical se operase. Continuando con dicha práctica, el legislador francés se limitó a incorporar en el artículo 1.138 *Code Civil* una presunción legal de entrega espiritualizada simultánea a la perfección del contrato, al establecer que «*L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes*»²⁰.

¹⁹ Para un Análisis de la doble venta en el Derecho romano y de los criterios aplicables para determinar el comprador preferido en los distintos supuestos de ventas sucesivas realizadas por *non dominus*, vid. VACCA, «La doppia vendita e la rilevanza dell'afidamento nella casistica della giurisprudenza romana», en *Appartenenza e circolazione dei beni. Modelli classici e giustiniani*, Cedam, Padova, 2006, pp. 77 y ss.; y TORRES PARRA, «Doble venta y venta *a non domino*: del Derecho romano al Derecho comunitario europeo», *RIDROM*, abril 2014, pp. 193 y ss.

²⁰ Vid. a este respecto DEMOLOBBE, *Cours de Code Napoleon*, Vol. XXIV (Des contrats ou des obligations conventionnelles en général), Paris, 1868, pp. 395 y ss.; CARIOTA-FERRARA, *I negozi sul patrimonio altrui. Con particolare riguardo alla vendita di cosa altrui*, Cedam, Padova, 1936, p. 218; RIPERT y BOULANGER, *Traité de Droit Civil (D'après le traité de Planiol)*, T. II, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1957, pp. 855 y 856; CUENA CASAS, *Función...*, cit., p. 92; BIANCA, «La vendita e la permuta», en *Trattato de Diritto Civile Italiano* (Dir. Filippo Vassalli), Vol. VII, T. 1, Unione Tipografico-Editrice Torinese, Torino, 1972, p. 72 (nota al pie 7); FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO ÁLVAREZ-OSSORIO, *Compraventa de...*, cit., p. 38 (nota 66); y DEL CORRAL, «The Delivery

Esta presunción legal de realización de una entrega espiritualizada al momento de perfección del contrato en el sistema de transmisión consensual hace que la doble venta suscite siempre *a priori* un supuesto de venta de cosa ajena²¹. De ahí que el problema de la venta múltiple en dicho sistema transmisivo radique en determinar si el segundo comprador puede ser preferido, adquiriendo *a non domino* o al menos consolidando una posición inatacable²², tal y como se infería de la puesta en común de los artículos 982, 1396 y 1859 del Proyecto de Código Civil de 1851.

El artículo 1.396 del Proyecto remitía al artículo 982 para resolver los casos en que «...una misma cosa hubiese sido vendida a dos diferentes compradores». Conforme al artículo 982:

«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 1.859, salvo en ambos casos al adquirente de buena fe el derecho que le corresponda, según lo dispuesto en la Sección 3, Capítulo 3 de este Título (referida al resarcimiento de daños o perjuicios y abono de intereses en materia de obligaciones contractuales)»²³.

Requirement in So-called Consensual Transfer Systems», *European Review of Private Law*, Vol. 21, 2013, pp. 1284 y 1285.

²¹ Cfr. RODRÍGUEZ-ROSADO MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA, «Ius ad rem y condena de la mala fe: una explicación de los artículos 1473, 1259.2 y 1124.4 del Código Civil», *ADC*, 2009, p. 1690; y HORNERO MÉNDEZ, ob. cit., p. 146. Por su parte, RUSSO explica cómo en el Derecho italiano la prevalencia del segundo adquirente en los casos de doble venta resulta explicable por la dialéctica existente entre titularidad del derecho e indicios externos de su pertenencia (publicidad), atribuyendo la ley relevancia exclusivamente a esta última situación en los casos de doble venta. Dado que el *iter* transmisivo está regido por el principio de transmisión consensual resulta difícil a la vez que contradictorio determinar la responsabilidad del vendedor que ha llevado a cabo la segunda venta prevalente. Tras la primera venta la transmisión del derecho de propiedad ya se ha verificado, convirtiendo al vendedor en un tercero y dificultando justificar su responsabilidad contractual. Por ello se ha puesto de relieve que en la doble venta inmobiliaria se da un conflicto entre el principio general del artículo 1373 *Codice Civile* y los principios relativos a la inscripción en materia de oponibilidad y protección de terceros. Lo cierto es que la afirmación de que el vendedor es un tercero depende de la concepción de la venta como mero acto de transmisión, manifestación del principio de transmisión consensual del dominio. Pero la compraventa no es tal: en conjunto se trata de un contrato que tiende a conferir al comprador una situación de pertenencia o propiedad válida *erga omnes*. Y esta situación de pertenencia viene mermada o lesionada por la propia conducta del vendedor que procede a la enajenación posterior del bien, poniendo así en marcha una vulneración del resultado contractual que debe asegurar [cfr. «Vendita e consenso traslativo (Artículo 1.470)», en *Il Codice Civile Commentato* (Dir. Piero Schlesinger y Francesco Busnelli), Giuffrè Editore, Milano, 2010, cit., pp. 232 y 233].

²² Cfr. PETIT SEGURA, ob. cit., p. 109; y CECCHINI ROSSELL, ob. cit., p. 40.

²³ A propósito del artículo 982 del Proyecto explicaba GARCÍA GOYENA que «Cuando no hay más que un solo comprador de la cosa mueble rige de lleno lo dispuesto en el artículo anterior [el artículo 981 conforme al cual la entrega de la cosa no es necesaria para la traslación de la propiedad –sistema de transmisión consensual–]. Yo compro un caballo: adquiero desde luego su propiedad sin necesidad de la entrega, y si perece sin culpa del vendedor, parece para mí que soy su dueño. Pero otro compró el mismo caballo después que yo, y le fue entregado. El segundo comprador adquiere su propiedad; y la entrega deci-

Esta regla aplicable a la venta múltiples de bienes muebles estaba tomada directamente del artículo 1141 *Code Civil*, a cuyo tenor: «*Si la chose qu'on s'est obligé de donner ou de livrer à deux personnes successivement est purement mobilière, celle des deux qui en a été mise en possession réelle est préférée et en demeure propriétaire, encore que son titre soit postérieur en date, pourvu toutefois que la possession soit de bonne foi*». Por su parte, el artículo 1859 del Proyecto disponía: «Cuando el propietario enajena unos mismos bienes inmuebles a diferentes personas por actos distintos, pertenece la propiedad al adquirente que haya inscrito antes su título».

La verdadera aportación original del artículo 1473 CC radica en la regla contenida en su párrafo tercero, en el que se prevé que «...cuando no haya inscripción pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua siempre que haya buena fe».

El artículo 1473.III CC introduce, pues, dos mecanismos adicionales de adquisición de bienes inmuebles y otro de bienes muebles, cuya aplicación se circunscribe únicamente a los casos de venta múltiple, basados en la prioridad posesoria y la mayor antigüedad del título.

Enajenado sucesivamente un mismo bien, el comprador al que se le haya entregado el bien en segundo lugar adquirirá: 1. Cuando haya sido el primero en la posesión del bien mueble enajenado o en inscribir en el Registro su adquisición si es inmueble; 2. En defecto de inscripción, si ha sido el primero en la posesión del inmueble; 3. Finalmente si su título es más antiguo (*prior tempore potior iure*), criterio éste igualmente aplicable a la venta de bienes muebles.

No existen en nuestro ordenamiento preceptos análogos al artículo 1473.III CC que prevean la posibilidad de adquirir en atención a la posesión de bienes inmuebles o la mayor antigüedad del título. Por ello, no han faltado autores en cuya opinión pretender aplicar las reglas del artículo 1473.III CC a la venta de cosa ajena resulta inadmisibles y conduciría a consecuencias absurdas, tales

de de ella contra lo dispuesto en el artículo anterior: esta singularidad o excepción se funda en la necesidad de mantener la libre circulación de las cosas muebles, y en la dificultad de seguirlas y reconocerlas, cuando están ya en manos de terceros. Además se evitan pleitos: en los inmuebles el comprador puede asegurarse acudiendo al registro público; en los muebles le falta este recurso. La legislación Romana y la de Partidas, por no reconocer el registro público, comprendían en la misma disposición los muebles e inmuebles: nosotros la limitamos a los primeros en que no se reconoce» (ob. cit., pp. 520 y 521).

Tales precedentes regulatorios del artículo 1.473 CC evidencian, como bien apunta LACRUZ BERDEJO, la conexión que tradicionalmente se trata de trabar entre dicho precepto y la diferenciación de los planos obligacional y real de la compraventa y la imposibilidad de abordar su estudio sin tener en cuenta la figura de las adquisiciones *a non domino* y los principios de la dinámica registral [cfr. *Elementos de Derecho Civil*, T. II (*Derecho de Obligaciones*), Vol. 3.º (*Contratos y Cuasicontratos*), José María Bosch Editor, Barcelona, 1986, p. 54].

como reconocer la adquisición *a non domino* de inmuebles a favor de quien compró al no dueño pero recibió primero la posesión, u otorgar preferencia a la adquisición del comprador del no dueño sobre la del que compró al dueño, por el hecho de tener un contrato más antiguo²⁴.

Sin embargo, el artículo 1473 CC conduce inexorablemente a tales conclusiones con independencia de que se limite su aplicación a los casos en que al momento de perfección de la segunda venta el vendedor no ha entregado el bien al primer comprador. Si el comprador al que se le entrega el bien en segundo lugar es el primero en su posesión o tiene el título más antiguo será preferido y adquirirá *a non domino*, puesto que al momento de entregar por segunda vez el vendedor ya no es el propietario del bien (*nemo dat quod non habet*).

A. INVALIDEZ DE LA SEGUNDA VENTA

La adquisición del comprador que primero toma posesión del bien o lo inscribe se supedita a la previa validez del contrato celebrado, con independencia de si el conflicto adquisitivo suscitado se resuelve conforme al artículo 1473 CC o según las reglas de los artículos 464 CC y 32 o 34 LH²⁵, ya que ninguno de tales preceptos ampara la adquisición de un comprador cuyo título carece de validez. A tenor del artículo 33 LH si la inscripción recae sobre un contrato nulo resulta vano alegar la infracción de normas civiles o hipotecarias que amparan al primer inscribiente en los casos de doble venta.

Por ello la jurisprudencia contraria a la subsunción en el artículo 1473 CC de la venta de cosa ajena abogaba tradicionalmente por la nulidad o inexistencia de la segunda venta, evitando que las consecuencias prácticas asociadas a tal exclusión resulten burladas en aplicación de los artículos 464 CC y 32 o 34 LH.

Sin embargo, una cosa es afirmar que el artículo 1.473 CC no es aplicable a la venta de cosa ajena y otra bien distinta ir más allá so pretexto de dicha premisa y negar la validez de la segunda enajena-

²⁴ Cfr. VALLET DE GOYISOLO, «La buena fe, la inscripción y la posesión en la mecánica de la fe pública», en *Estudios sobre derechos de cosas y garantías reales*, Colección Nereo, Barcelona, 1962, p. 231; ALBALADEJO GARCÍA, «Pluralidad de ventas...», cit., pp. 25 (nota 14) y 30 (nota 24); y RODRÍGUEZ-ROSADO MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA, «Ius ad rem...», cit., p. 1700.

²⁵ De ahí lo llamativa que resulta la postura de CANO TELLO, en cuya opinión el gran efecto del artículo 1.473 CC radica en que la inscripción registral tiene como efecto la convalidación del segundo contrato nulo o inexistente (cfr. «El artículo 1.473 del Código Civil y la inscripción registral», *RGD*, Núm. 247, 1965, p. 277).

ción calificada como venta de cosa ajena²⁶. Y es precisamente a dicho resultado al que se ha llegado en no pocas Sentencias del Tribunal Supremo, bien como *ratio decidendi* del caso o bien como mero *obiter dictum*.

La STS de 27 de diciembre de 1932 (Cdo. 4.º) estimó la falta de objeto del contrato cuando el bien no se encuentra al momento de vender dentro del patrimonio del vendedor, sino de un tercero, de acuerdo con el aforismo *nemo dat quod non habet*. En la misma línea, la STS de 1 de junio de 1948 afirmaba (Cdo. 2.º):

«El artículo 1473 CC no será aplicable a los casos en que si bien haya dos ventas, la realidad sea que la primera se realizó por quien podía hacerlo, por disponer de las fincas, que se hallaban en su patrimonio, y que en el segundo contrato la vendedora, que no fue la persona otorgante de la venta anterior y que no podía disponer de la cosa objeto de la convención, puesto que no había llegado a entrar en su patrimonio, realizó una venta que, por carecer de objeto, ha de reputarse inexistente»²⁷.

Por su parte la STS de 23 de junio de 1951 resultaba particularmente contundente a este respecto y tras descartar la buena fe del comprador que había inscrito su adquisición en el Registro («...conociéndose por el vendedor y los compradores el hecho de estar la finca durante muchos años antes en el patrimonio ajeno») concluía (Cdo. 5.º):

«...al realizarse la venta impugnada de 1940, ya no estaba la finca vendida en poder del vendedor y no pudo transferir su propiedad, por lo que carecía de objeto ese último contrato, según doctrina de las sentencias de 27 de diciembre de 1932 y 1 de junio de 1948, ya que esa falta es de apreciar no sólo en caso de inexistencia material del objeto, sino también por la imposibilidad jurídica de ser materia del contrato en cuestión la cosa sobre la que se pretende contratar, y no puede cohonestarse esta figura de contrato con la analogía al legado de cosa ajena que se funda en la posibilidad de imponer el testador su voluntad o una condición al legatario, posición distinta de la contractual, ni por la teoría de venta de cosa ajena, pues es supuesto primordial de ésta, según los casos, o

²⁶ Solución ésta que ha sido fuertemente criticada por buena parte de la doctrina. Cfr., entre otros, MOLINA GARCÍA, ob. cit., pp. 136 y ss.; GARCÍA GARCÍA, ob. cit., pp. 80 y 81; RODRÍGUEZ MORATA, *Venta de cosa ajena...*, cit., pp. 66 a 68; MUÑOZ DE DIEGO, «Doble venta: Venta de cosa ajena (Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 1994)», *ADC*, Núm. 2, 1996, pp. 937 y 938; DE PABLO CONTRERAS, «Comentario al artículo 1.473 CC», en *Código Civil Comentado* (Dir. Ana Cañizares Laso et al), Vol. IV, Thomson-Reuters, Pamplona, 2011, p. 147; y LLAMAS POMBO, ob. cit., pp. 359 y 360.

²⁷ No obstante, el pronunciamiento transcrito de esta STS de 1 de junio de 1948 tenía el carácter de mero *obiter dictum*. Como destaca RODRÍGUEZ MORATA, en el caso enjuiciado faltaba el requisito del vendedor único lo de por sí habría justificado la inexistencia de un caso de doble venta, pese a lo cual el Tribunal «...deslizó una afirmación censurable en sus propios fundamentos (cfr. *Venta de cosa ajena...*, cit., pp. 67 y 68).

que se ignore que sea ajena por creerla propia el vendedor o que conociendo todos los contratantes que no pertenece a aquél celebren sobre esta base el contrato y así se exprese (...)»²⁸.

Especialmente ilustrativa resultaba la STS de 23 de mayo de 1955 cuando afirmaba taxativamente (Cdo. 8.º):

«...mientras la finca no ingresara nuevamente en el patrimonio de la Sociedad, no podía ésta venderla porque no era suya, por lo cual aprecia la Sala sentenciadora que la segunda compraventa careció de objeto, sin que pueda alegarse en este caso una posible venta de cosa ajena, pues no se vendió como tal la finca, ni ello se ha alegado en el pleito, ni tampoco es aplicable el artículo 1.473, que se refiere al caso de dos ventas de la misma cosa, pero no a ventas calificadas de inexistentes por falta de los requisitos esenciales señalados en el artículo 1261».

En el caso enjuiciado por la STS de 16 de febrero de 1970 tras venderse en documento privado unas fincas y ponerlas a disposición del comprador el vendedor volvió a enajenarlas en escritura pública, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad la segunda adquisición. El Tribunal confirmó el pronunciamiento de Instancia y declaró nulo el segundo contrato y posterior inscripción registral, al considerar (Cdo. 1.º) que «...debe estimarse que se operó, desde el momento de la suscripción del contrato inicial la tradición, y consecuentemente, que carece de valor y eficacia, la posterior venta de la finca a favor de la parte recurrente»²⁹.

²⁸ Pese al tenor literal del razonamiento transcrito, la calificación como nula de la venta de cosa ajena parecía limitarse a las posteriores enajenaciones llevadas a cabo de mala fe: aquéllas en las que el comprador y el vendedor son conscientes de la ajenedad del bien y pese a ello contratan torticeramente en perjuicio del primer comprador que no inscribió. La limitación de la declaración de nulidad a los casos de enajenaciones fraudulentas explica a su vez la mención del papel que la buena fe desempeña en un supuesto que la STS de 23 de junio de 1951 consideraba análogo al enjuiciado: la venta de buena fe hecha por el heredero del depositario que ignoraba que el bien enajenado se encontraba en depósito (artículo 1778 CC).

²⁹ En el caso enjuiciado por esta STS de 16 de febrero de 1970 el vendedor hizo entrega al momento de perfección del contrato de compraventa con el primer comprador de la escritura pública de su anterior adquisición, de dos contratos de inquilinato referentes a las fincas que vendía, de dos documentos de declaración de aumento de rentas, de varios recibos de haber pagado contribuciones y de dos recibos de la Cámara Urbana. Tanto para el Tribunal Supremo como para el juzgador de Instancia la entrega de tales documentos operó como *traditio ex artículo 1464 CC*. No en balde, pese a que la tradición simbólica del artículo 1464 CC está pensada para la transmisión de la propiedad de bienes incorpóreos su aplicación ha sido extendida por la jurisprudencia a la venta de bienes corporales (SSTS, entre otras, de 16 de junio de 1956, 17 de enero de 1967 y 26 de junio de 2008). A ello se suma la circunstancia, reconocida por el Tribunal Supremo, de que son admisibles como formas de tradición actos «...de variada índole o naturaleza, que de manera contundente e inequívoca revelen que el *tradens* ha puesto real y actualmente la cosa a la plena, absoluta y única disposición del *accipiens* con evidente intención de ambas partes de hacerlo así (*animus transferendi et accipiendi domini*)», sin que las formas espiritualizadas de tradición de los artículos 1462 a 1464 CC tengan el valor de *numerus clausus* (SSTS, entre otras, de 31 de octubre de 1983 y 11 de julio de 1992). A favor de esta aplica-

En sentido claramente ambiguo y resumiendo la falta de claridad jurisprudencial en materia de doble venta la STS de 7 de abril de 1971 confirmó la tesis del Juzgador de Instancia y afirmaba que éste (Cdo. 8.º):

«...pudo entender, como entendió, siguiendo cierta corriente doctrinal y jurisprudencial, que la venta de cosa ajena –y lo mismo la doble venta-, era ineficaz por faltar en ella el elemento real del contrato, y estimar que invalida el consentimiento el error que consiste en suponer cosa propia del vendedor, la que es ajena (...); y por el contrario, podía admitir la validez de ambas ventas y que ambas desplegaban igual eficacia obligacional, siquiera una de ellas no pudiera tener cumplimiento *in natura* y dejar para ulterior litigio la determinación de cuál había de ser la que llevara aparejada la eficacia transmisora de la cosa vendida (...).»

La STS de 11 de abril de 1992, en un caso de doble venta derivada de dos procesos de ejecución sobre unas mismas viviendas, reiteraba el mismo planteamiento. La Sentencia recordaba que la caracterización de la doble venta exige que cuando se perfecciona la segunda venta la primera no haya sido consumada todavía (por pago íntegro del precio y entrega), tratándose en caso contrario de una venta de cosa ajena o de inexistencia de la segunda venta por falta de objeto. Al haber tomado la primera mercantil adjudicataria del remate posesión de las viviendas embargadas, la adjudicación tres años más tarde de dichas viviendas en subasta pública al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera fue una venta carente de objeto (dada la no pertenencia de tales viviendas al deudor ejecutado, de cuyo patrimonio habían salido años antes).

En el caso enjuiciado por esta STS de 11 de abril de 1992 no habría sido necesario reparar en la posible nulidad por falta de objeto de la segunda enajenación. El hecho de que el segundo comprador que inscribió careciese de buena fe, dado su conocimiento de la previa adjudicación de las viviendas, hacía inaplicable la preferencia adquisitiva *ex* artículo 1473.II CC³⁰. Además, la nulidad

ción del artículo 1.464 CC a la venta de inmuebles se muestra partidaria ROCA TRÍAS, al menos cuando el contrato de compraventa se formaliza en escritura pública, al considerar que el derecho de propiedad que transmite el vendedor no deja de ser un derecho incorporal tal y como prevé dicho precepto (cfr. «Las relaciones entre la posesión y el Registro de la Propiedad, », *RCDI*, Núm. 530, 1979, p. 38). Por otra parte la jurisprudencia admite también la aplicación analógica a la venta de bienes inmuebles de las formas de tradición previstas en el artículo 1.463 CC para los bienes muebles (SSTS, entre otras, de 12 de abril de 1957, 9 de marzo de 1983, 6 de mayo de 1994 y 3 de diciembre de 1999). A este respecto *vid.* SANCIÑENA ASURMENDI, «La compraventa inmobiliaria en documento privado», en *Estudios de Derecho de Obligaciones* (Homenaje al Profesor Mariano Alonso Pérez) (Coord. Eugenio Llamas Pombo), T. II, La Ley, Madrid, 2006, p. 728.

³⁰ Por el contrario, para CARRIÓN OLMOS la referencia en esta STS de 11 de abril de 1992 a la concurrencia o no de buena fe en el segundo adquirente resultaba superflua, desde el momento en que se excluye la doble venta por tratarse de un caso de venta de cosa

de la enajenación del inmueble llevada a cabo en el procedimiento ejecutivo podría haber sido decretada *ex* artículos 1442 y 1454 LEC1881 entonces aplicables, enervando la posible adquisición *ex* artículos 1473.II CC y 32 o 34 LH aun cuando existiese una inscripción registral de buena fe (artículo 33 LH).

Por tal motivo no alcanzo a comprender el pronunciamiento recaído en la STS de 8 de marzo de 1993. También en un caso en el que la doble venta derivaba de un procedimiento ejecutivo, el Alto Tribunal partía de la posible nulidad del embargo derivada de la falta de pertenencia de los bienes al deudor ejecutado *ex* artículos 1442 y 1454 LEC1881³¹. No obstante, curiosamente concluía acto seguido que si la primera venta ha sido consumada la segunda es una venta carente de objeto (transcribiendo la STS de 11 de abril de 1992). Posteriormente, en la STS de 25 de marzo de 1994 la posible nulidad del procedimiento de apremio sobre el inmueble no perteneciente al sujeto ejecutado que previamente lo había vendido ni tan siquiera se planteaba, limitándose a reiterar que la segunda venta (en el transcurso de la ejecución) carecía de objeto.

ajena. Se trata de un planteamiento que no comparto en absoluto, máxime si se tiene en cuenta que dicho autor se muestra partidario de la solución del Tribunal de considerar la segunda venta como nula o ineficaz por falta de objeto (cfr. ob. cit., pp. 504 y 505). A mi modo de ver, mucho más correcto resulta el análisis de dicha Sentencia efectuado por RUBIO GARRIDO al poner el acento en la ausencia de buena fe del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera como determinante del fallo emitido (a la vez que incide en el hecho de que la valoración de la existencia o no de buena fe tiene en principio vedado su acceso a casación, así como en la posibilidad de que en el proceso pueda haberse dado un supuesto delictivo). En su opinión con limitarse a poner de relieve la ausencia de buena fe del Ayuntamiento hubiese bastado para zanjar el asunto. Pese a ello al Tribunal Supremo «...le puede el prurito dogmático, y, *data occasione*, intenta «dejar sentada la correcta doctrina jurisprudencial» sobre el artículo 1473 CC o doble venta que fue alegada por el recurrente», equivocándose en este *obiter dictum* de adorno. Por ello RUBIO GARRIDO critica duramente la declaración de nulidad de la segunda venta por falta de objeto y estima que ésta no deriva de la ajenidad del bien, la falta de objeto o la imposibilidad originaria de la obligación del vendedor, sino de «...la mala fe (*animus spoliandi*) que albergan las partes del contrato, redundante en la ilicitud de la causa del mismo (artículo 1.275)» [«Doble venta, venta de cosa ajena, el principio del título y modo y las adquisiciones «a non domino». Buena fe «ex» artículo 1.473 CC («Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª, de 11 de abril de 1992)», *ADC*, Vol. 47, Núm. 3, 1994, pp. 278 a 286].

³¹ Al poner de relieve la nulidad del título en que se funda la pretendida adquisición *a non domino* del segundo adquirente, el Tribunal traía a colación la STS de 26 de junio de 1946 (Cdo. 8.º), en la que se insistía y explicaba la nulidad del embargo trabado sobre bienes no pertenecientes al deudor ejecutado *ex* artículos 1.442 y 1.454 LEC1881. En virtud de dicho razonamiento la STS de 8 de marzo de 1993 concluía que esa nulidad del título priva al segundo adquirente de la protección registral dispensada por el artículo 34 LH, solución que resulta discutible. Como señala GORDILLO CAÑAS, si se pone en paralelo la subasta judicial y la compraventa voluntaria, el embargo realizado sobre bienes que no pertenecen al ejecutado vendría a corresponderse con la falta de titularidad que la fe pública registral salva *ex* artículo 34 LH. Como destaca dicho autor, además se da una discordancia del caso enjuiciado con el de la STS de 7 de diciembre de 1987 traída a colación por el Tribunal Supremo, ya que en ésta se decretó la nulidad por haberse omitido o realizado irregularmente el preceptivo requerimiento de pago al deudor (cfr. «Comentario a la STS de 8 de marzo de 1993», *CCJC*, Núm. 31, 1993, p. 273).

En la STS de 10 de junio de 2003 se entremezclaban ambos problemas. En el caso enjuiciado se trataba de la venta en escritura pública de 21 de diciembre de 1989 de una finca al matrimonio *Edwards*. Dicho matrimonio entró en posesión del inmueble sin inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad. El Banco Central Hispanoamericano promovió juicio ejecutivo contra el vendedor ante el Juzgado de 1.^a Instancia de Figueras, que terminó con el embargo de la finca y su anotación en el Registro de la Propiedad con fecha 18 de mayo de 1992. Posteriormente y ante el mismo Juzgado se tramitó otro procedimiento ejecutivo por el Banco Español de Crédito, que terminó también con el embargo de la finca previamente adquirida por el matrimonio *Edwards*, anotándose en el Registro el 16 de abril de 1992. Fruto de este último procedimiento por Auto de 2 de junio de 1995 el inmueble fue adjudicado en subasta a D. Juan José, cancelándose las anotaciones de embargo practicadas y procediéndose a la correspondiente inscripción registral de la adquisición a favor de este último comprador. El matrimonio *Edwards* demandó al segundo comprador solicitando la nulidad de la adjudicación efectuada en su favor, así como que se declarase la plena validez y eficacia de la escritura pública de compraventa suscrita con el primitivo vendedor y su derecho de propiedad sobre la finca. El Juzgado de 1.^a Instancia de Figueras estimó íntegramente la demanda y declaró la nulidad de la adjudicación llevada a cabo a favor de D. Juan José, ordenando la cancelación del asiento registral correspondiente. Interpuesto recurso de apelación la Audiencia Provincial de Girona revocó la sentencia de Instancia.

El Tribunal Supremo estimó el recurso de casación interpuesto y confirmó la tesis del Juzgador de Instancia, al considerar falta de objeto la adjudicación judicial llevada a cabo en perjuicio del matrimonio comprador, dada la no pertenencia del inmueble al vendedor ejecutado. Consecuentemente la Sentencia decretó la nulidad del título adquisitivo del adjudicatario en subasta, negando virtualidad alguna a la inscripción registral efectuada y excluyendo la posible aplicación del artículo 34 LH (*ex* artículo 33 LH). Esta sanción de nulidad del título y consiguiente ausencia de efectos de la inscripción registral practicada derivaba de la aplicación del artículo 1442 LEC1881 y no de la nulidad de la venta de cosa ajena a la que previamente se refería el propio Tribunal³².

³² En el mismo sentido se manifiesta GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, quien tras compartir el criterio del Tribunal Supremo (determinado por lo demás de forma tajante en el artículo 33 LH) que supedita la aplicación y protección del artículo 34 LH a los casos en que el título de adquisición del tercer adquirente sea válido, considera que no cabe confundir «...que esa misma adquisición (siendo válida) pueda ser ineficaz, pues el Registro

En el caso de la STS de 29 de julio de 1999 se confrontaban dos enajenaciones sucesivas derivadas de sendos procedimientos ejecutivos. En la primera de ellas pese a haberse ocupado la finca no se otorgó la correspondiente escritura pública ni se inscribió la adquisición en el Registro de la Propiedad, en abierta contradicción con lo dispuesto en el antiguo artículo 1514 LEC1881³³. En la segunda enajenación, instada contra los titulares registrales, se procedió a la formalización de la correspondiente escritura pública y posterior inscripción en el Registro. Dados tales antecedentes de hecho, la Audiencia Provincial consideró que el primer comprador había consumado su adquisición, decretando la nulidad de la segunda venta y del título inscrito (artículo 33 LH). El Tribunal Supremo casó la sentencia recurrida e inclinándose por la tesis del Juzgador de Instancia consideró otorgó preferencia al segundo comprador que había inscrito su adquisición en el Registro, pese a entender que el artículo 1473 CC no resulta aplicable cuando uno de los contratos se ha consumado y la segunda venta es de cosa ajena.

Peculiar es el caso de la STS de 11 de junio de 2004, en la que se confrontaban dos compraventas debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad: la primera derivada de un contrato de compraventa; la segunda fruto de la adjudicación de la vivienda en un procedimiento ejecutivo instado contra el vendedor (avalista de

actúa haciendo eficaz lo ineficaz, siendo esa precisamente la virtud «sanadora» del Registro y su actuación principal con respecto al artículo 34 LH». Fruto de ello discrepa del tenor de la Sentencia cuando «...continúa explicando que la adquisición derivada del embargo mal trabado por pertenecer los bienes embargados a persona distinta del deudor es equiparable a una venta de cosa ajena, y por lo tanto nula, y en consecuencia no se cumplen las condiciones necesarias para la protección registral». Para la autora no cabe entender que la venta de cosa ajena sea nula por falta de objeto ya que «...esa venta de cosa ajena es válida pero en todo caso ineficaz por falta de la facultad de disposición del transmitente», por lo que el tercer adquirente de buena fe que inscribe su adquisición puede ser protegido *ex* artículo 34 LH (debe tenerse en cuenta que la autora confunde el poder de disposición como requisito de eficacia de la compraventa en lugar de cómo requisito de la *traditio*, al referir la ineficacia al hecho de que no transmite el derecho de propiedad al comprador). En su opinión en el caso enjuiciado «...la venta judicial sería válida y el adjudicatario podría ser tercero del 34 LH, y por tanto, debido a la protección registral, él sería el legítimo propietario de la finca (...). Cuestión distinta sería si la adquisición derivada de un embargo mal trabado fuera nula *per se*, o porque así lo dispone la Ley; pero no por equipararse a una venta de cosa ajena. En este caso, el adjudicatario no sería tercero del 34, y los demandantes serían los verdaderos propietarios. Sólo si el embargo de bienes de persona distinta del deudor es nulo, la correspondiente subasta y adjudicación serán nulas, y el adquirente no será tercero del 34 LH» (cfr. «Fe pública registral: venta de cosa ajena, no doble venta», *RCDI*, Núm. 684, 2004, pp. 1965 a 1967).

³³ A tenor de dicho precepto en la subasta de bienes inmuebles la aprobación del remate equivalía al perfeccionamiento del negocio y la escritura pública posterior era la que consumaba la enajenación al concurrir los requisitos de título y modo (STS de 1 de septiembre de 1997). A diferencia del régimen aplicable a partir de Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, tras cuya entrada en vigor el auto de aprobación del remate pasó a equivaler a la tradición simbólica del artículo 1.462.II CC sin necesidad de escritura, regla que reproduce el actual artículo 674 LEC (*vid. infra* apartado VII).

una letra de cambio impagada), habiéndose practicado en el Registro de la Propiedad anotación preventiva del embargo trabado. En tales circunstancias el Tribunal Supremo reiteraba nuevamente que el artículo 1473.II CC no aplica cuando la primera venta ha sido consumada, en cuyo caso la segunda será una venta de cosa ajena o una venta carente de objeto. Finalmente concluía que el conflicto no se planteaba en el caso analizado entre los títulos de propiedad inscritos sobre el mismo inmueble, sino entre una anotación de embargo (que posteriormente terminaría convirtiéndose en inscripción) y una inscripción del dominio, abogando por esta última dado su carácter anterior en el tiempo, puesto que, no en balde, el problema era el de una doble inmatriculación³⁴.

Reproduciendo de nuevo el planteamiento de la STS de 11 de abril de 1992 y al margen de los casos derivados de un procedimiento ejecutivo, el razonamiento de la falta de objeto de la segunda venta cuando la primera ha sido consumada también aparecía en la STS de 3 de marzo de 1994, si bien de forma matizada. Refiriéndose únicamente a la *ineficacia, de suyo irregular y condenable* de la venta de cosa ajena (FJ 5.º), el Tribunal se centraba en la mera inexistencia de la enajenación y no de la venta como tal³⁵ (a diferencia de la STS de 11 de abril de 1992). Al mismo tiempo y erróneamente caracterizaba la venta de cosa ajena como válida pero ineficaz al confundir los efectos reales y obligaciones del contrato³⁶. No en balde, la venta de cosa ajena es (o puede ser) ineficaz en el plano jurídico-real, pero en el ámbito obligacional resulta plenamente eficaz al desplegar los efectos propios de toda compraventa: pago del precio por el comprador y entrega y saneamiento del bien a cargo del vendedor³⁷.

³⁴ Para un comentario de dicha STS de 11 de junio de 2004 *vid.* ESPEJO LERDO DE TEJADA, «Remate de un inmueble transmitido anteriormente a un tercero por el deudor ejecutado: ¿Adquisición de la Propiedad por el rematante? Comentario a la STS de 11 de junio de 2004», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, Núm. 15, 2005, pp. 321 y ss.

³⁵ Cfr. FERNÁNDEZ ARROYO, «Comentario a la STS de 3 de marzo de 1994», *cit.*, pp. 665 y 666.

³⁶ La calificación de la venta de cosa ajena como válida pero ineficaz es defendida también por algunos autores como, por ejemplo, LACRUZ BERDEJO y RIVERO HERNÁNDEZ, *Elementos...*, T. II, Vol. 3.º, *cit.*, p. 26.

³⁷ Cfr. CAÑIZARES LASO, «Eficacia de las prohibiciones de disponer voluntarias», *ADC*, Núm. 4, 1991, pp. 1485 y 1486; CUENA CASAS, *Función...*, *cit.*, pp. 363 a 365 y 499; y MIQUEL GONZÁLEZ, «Aspectos de la responsabilidad del vendedor por defectos jurídicos», en *Estudios de derecho de obligaciones en Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez* (Coord. Eugenio Llamas Pombo), Vol. II, La Ley, Madrid, 2006, p. 408. Tal y como señalaban la SSTS de 5 de mayo de 2008 (FJ 2.º) 20 de julio de 2010 (FJ 3.º) y 13 de mayo de 2013 (FJ 5.º): «...la venta de cosa ajena será ineficaz frente al verdadero propietario que podrá ejercitar acción reclamando la declaración de su ineficacia o acción declarativa de dominio o reivindicatoria sobre el objeto de aquélla. Pero entre las partes, vendedora y compradora, será eficaz».

En la STS de 2 de julio de 1994 se trataba de un caso, podría decirse, mixto. De una parte, se confrontaban dos enajenaciones sucesivas de un mismo apartamento: la primera de ellas por medio de documento privado, celebrada el 29 de julio de 1979, habiendo tomado los compradores posesión del inmueble tras la entrega de las llaves; la segunda documentada en escritura pública el 8 de noviembre de 1980 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 8 de enero de 1981. Los vendedores iniciales habían adquirido la propiedad del apartamento por compra a la sociedad que actuó como vendedora en el segundo contrato. A su vez, uno de los dos vendedores resultó ser el comprador del apartamento en la segunda enajenación actuando en representación de la mercantil compradora, lo que evidenciaba su falta de buena fe. Posteriormente el apartamento fue objeto de embargo trabado por la Recaudación de Hacienda contra el segundo comprador. Una vez trabado el embargo, el primer comprador ejercitó la correspondiente tercería de dominio con la finalidad de hacer valer su derecho de propiedad sobre el inmueble. El Tribunal Supremo estimó inaplicable el artículo 1473 CC al considerar que la segunda venta era una venta indebida, reproduciendo la tesis jurisprudencial de que en tales casos estamos en presencia de una venta de cosa ajena o inexistente por falta de objeto o, al menos, ante una venta de suyo irregular y condenable³⁸.

En cualquier caso el planteamiento seguido en esta STS de 2 de julio de 1994 prescindía del hecho de que la solución al conflicto planteado hubiese sido idéntica si se hubiese aplicado el artículo 1473 CC. La ausencia de buena fe del segundo comprador impedía la determinación de su preferencia adquisitiva basada en la inscripción registral. Además el artículo 1473 no resultaba aplicable, no porque la segunda enajenación fuese una venta de cosa ajena sino porque las dos ventas habían sido realizadas por sujetos diferentes: la primera por dos personas físicas y la segunda por la sociedad de la que aquéllas decían haber adquirido el apartamento³⁹.

³⁸ MUÑOZ DE DIEGO considera que en el caso enjuiciado la segunda enajenación judicial del apartamento era una venta de cosa ajena extraña al ámbito de aplicación del artículo 1473 CC. Sin embargo no comparte la tesis el Tribunal Supremo de que estamos en presencia de una venta nula por falta de objeto, puesto que el objeto existe materialmente aunque no pertenezca al vendedor y el poder de disposición no es un requisito del objeto del contrato. Termina su crítica resaltando que al supeditar la validez de la venta al poder de disposición del vendedor debe asumirse la imposibilidad de adquirir el dominio por usucapación ordinaria, lo que resulta en su opinión del todo absurdo y dejaría vacío de contenido al artículo 1953 CC (cfr. ob. cit., pp. 934 a 938).

³⁹ Por otra parte el primer comprador habría sido igualmente preferido aunque no hubiese ejercitado la pertinente tercería de dominio y en virtud del embargo trabado se hubiese adjudicado el bien a un tercer comprador, al poder aducir la nulidad del embargo basada en

B. CARACTERIZACIÓN DE LA VENTA DE COSA AJENA EN LOS CASOS DE VENTA MÚLTIPLE

A la hora de deslindar la venta múltiple de la venta de cosa ajena la jurisprudencia diferenciaba entre contrato consumado o no consumado al momento de perfeccionarse la segunda venta. Si la primera venta se había consumado al momento de enajenar nuevamente el bien, la segunda venta se calificaba como venta de cosa ajena.

Por contrato consumado entendía el Tribunal Supremo aquél en el que ha sido íntegramente pagado el precio y entregado el bien al comprador, aun cuando el pago del precio tan solo es relevante para la consumación de la venta en su faceta obligacional y no en la real⁴⁰.

A excepción de los casos en que medie un pacto resolutorio expreso *ex* artículo 1504 CC, los artículos 609 y 1095 CC no supeditan la transmisión del bien al comprador al pago efectivo del precio sino a su mera entrega y a la existencia de un título válido⁴¹. El

la no pertenencia del bien al segundo comprador embargado (al amparo de la LEC1881). Por el contrario, si se reputase válido el embargo y posterior ejecución llevados a cabo sobre un bien de ajena pertenencia, la falta de buena fe del segundo comprador al momento de contratar no privaría al adquirente de la protección dimanante del artículo 34 LH. La nulidad del título del segundo comprador impide la consideración del mismo como tercero hipotecario (artículo 33 LH), pero no la de los sub-adquirentes que con él contraten.

⁴⁰ Cfr. SSTs, entre otras, de 11 de abril de 1992, 3 de marzo de 1994, 25 de marzo de 1994 o 25 de noviembre de 1996.

⁴¹ Como destaca MUÑOZ DE DIEGO, «No se comprende bien cómo, al referirse a la adquisición de la propiedad, el Tribunal Supremo y algunos autores emplean la expresión «compraventa consumada por pago íntegro del precio y entrega de la cosa», pues es evidente que el pago del precio en nuestro Derecho no es un presupuesto del supuesto de hecho de transmisión de la propiedad» (ob. cit., p. 923 nota 17).

A la función del pago del precio en la doble venta se refiere específicamente PETIT SEGURA partiendo de la base de que *ser el primero en el pago del precio no es criterio para solucionar la doble venta*. No obstante considera que el pago del precio puede tener aparejadas consecuencias desde el momento en que en su defecto el vendedor puede negarse a la entrega del bien sobre la que se erigen los dos primeros criterios de preferencia establecidos en el artículo 1473 CC. Asimismo precisa que pese a haberse entregado el bien su eficacia o valor traditorio inmediato puede verse afectado por las estipulaciones de las partes, distinguiendo distintas situaciones: 1. La entrega sin tradición, por la existencia de un pacto de reserva de dominio, considerando que en tal hipótesis el primer comprador no puede oponer al segundo la entrega de la cosa por ser un mero poseedor o propietario *in fieri*. 2. La entrega con tradición sometida a resolución por impago (artículos 11 LH y 1.504 CC), de forma que producida la resolución por impago el comprador preferido *ex* artículo 1473 CC puede ser finalmente excluido en su adquisición y beneficiar al otro comprador. Apunta asimismo la posibilidad de que la resolución por impago revista un carácter tácito (al amparo del artículo 1124 CC), en cuyo caso el vendedor podrá optar por exigir el cumplimiento forzoso o por resolver el contrato, produciendo los mismos efectos de una rescisión (dada la remisión del artículo 1124 CC a los artículos 1295 y 1298 CC), dejando a salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, de forma que producida tal resolución y devuelta la cosa comprada (salvo que se halle legalmente en poder de un tercero de buena fe) se beneficiará al otro comprador (matizando tal conclusión con la previsión contenida en el artículo 1502 CC que permite al comprador que ha recibido la cosa pero aún no ha pagado íntegramente el precio suspenderlo hasta que el vendedor haga cesar la perturbación o peligro de pérdida derivada del ejercicio de una acción reivindicatoria o hipotecaria). 3. La entrega traditoria sometida a resolución a pesar del pago del

pago del precio operaba como criterio de preferencia adquisitiva en la venta múltiple en la Partidas y continúa haciéndolo en la Compilación Navarra pero no en el artículo 1473 CC⁴².

En el caso de las Partidas (5, 5, 50) el comprador preferido era el primero en haber pagado el precio, mientras que en el Proyecto de 1836 conforme al artículo 1.034: «Si alguno vendiese a dos personas distintas una misma cosa, será preferido el primer comprador en el caso de que hubiere entregado ya el precio y subsistirá el contrato celebrado con él, aunque la cosa se haya entregado al segundo». Por su parte, en la ley 566 de la Compilación Navarra se establece como regla preeminente en la determinación del comprador preferido la posesión, en defecto de ésta el pago del precio y si ambos pagaron el título más antiguo⁴³.

Sin embargo, tal y como precisaba la STS de 11 de octubre de 2006 tras referirse a la relevancia del pago del precio en las Partidas y en el Proyecto de Código de 1836 para los casos de venta múltiple, hoy día «Lo determinante, al fin, para entender vendida una cosa ajena es que, al perfeccionarse el segundo o posterior contrato, el vendedor no es el dueño. Lo que puede resultar de que

precio, originada por la existencia de un retracto convencional o pacto de retroventa (artículo 1507 CC) o de un retracto legal. En el primer caso, la venta posterior llevada a cabo por el vendedor quedaría convalidada tácitamente tras el ejercicio del retracto. En el segundo, el retrayente que se subroga en las mismas condiciones que el comprador que ve resuelto su contrato puede excepcionar en el plazo legalmente previsto cualquiera de las compraventas existentes en un supuesto de venta múltiple. Lo que no puede hacer el retrayente, a su modo de ver, es comprar directamente el objeto sobre el que recae el derecho de retracto y hacerlo valer para ser preferido frente a otro comprador, eludiendo la aplicación del artículo 1473 CC y garantías que el proceso de retracto prevé para que el retraído pueda defenderse- (cfr. ob. cit., pp. 117 a 122). En la imposibilidad del retrayente de ejercitar directamente ese derecho directamente sobre el bien doblemente enajenado de forma fraudulenta se detiene también MOLINA GARCÍA (cfr. ob. cit., p. 306), refiriéndose a la STS de 31 de diciembre de 1969 en la que se precisaba (Cdo. 2.º) que el derecho de retracto de que es titular el arrendatario «...ha de ser ejercitado frente al comprador y en las condiciones marcadas por la Ley, sin que por tanto sea lícito hacerlo efectivo mediante una segunda compraventa, por precio inferior y sin que sea parte aquél y pueda, por tanto, oponerse a su real existencia ejercitando las oportunas excepciones».

Respecto a la resolución del contrato por impago del precio y su relación con la venta múltiple ha de tenerse presente que, *a priori*, la extinción del contrato por ejercicio de una acción resolutoria implica que el primer contrato queda extinguido, situación que imposibilita la existencia de un caso de doble venta y consiguiente aplicación del artículo 1473 CC (STS de 11 de mayo de 1992). Pese a ello, si tal resolución proviene de la existencia de una condición resolutoria por impago, *ex* artículo 1504 CC, el vendedor no puede por sí mismo resolver el contrato y enajenar nuevamente el bien a un segundo comprador, habiendo apreciado en tal caso el Tribunal Supremo un supuesto de doble venta, resolviéndose el contrato a favor del primer comprador y declarando la ineficacia de la segunda transmisión (STS de 18 de noviembre de 1967). Cfr. SÁNCHEZ GONZÁLEZ y MONDÉJAR PEÑA, «Comentario al artículo 1.473», cit., p. 3002.

⁴² Cfr. RUBIO GARRIDO, *La doble venta...*, cit., p. 49; e INIESTA DELGADO, «Comentario a la STS de 7 de septiembre de 2007», *CCJC*, Núm. 77, 2008, p. 721.

⁴³ Para una comparación de la solución del régimen jurídico de la doble venta en el Derecho Navarro y la seguida en nuestro Código Civil *vid.* ALBALADEJO GARCÍA, «Pluralidad de ventas...», cit., pp. 29 a 36.

nunca lo hubiera sido o de que hubiera dejado de serlo por haberla enajenado antes, para lo que, en el caso de venta, sería necesario no sólo el contrato, sino también que el primer comprador hubiera recibido la posesión de la cosa (artículos 609 y 1095 CC), con independencia del cumplimiento o no de la contraprestación a su cargo, esto es, de que fuera o no deudor del precio (...). Dejando a un lado las consecuencias jurídicas que el incumplimiento de la obligación de pagar el precio pueda producir en el funcionamiento de la relación de obligación sinalagmática (...) la ejecución del contrato *ex parte emptore* carece de significación en el Código Civil a los fines de distinguir la venta de cosa ajena de la doble venta» (FJ 2.º).

También con la finalidad de deslindar los supuestos de venta múltiple de la venta de cosa ajena a partir de los años noventa la jurisprudencia introdujo otro requisito adicional no recogido en el artículo 1473 CC: la existencia de una cierta coetaneidad cronológica entre los contratos en liza⁴⁴. Dicho planteamiento resultaba igualmente perturbador, ya que la consumación jurídico-real del primer contrato no depende de la coetaneidad cronológica entre las compraventas celebradas sino de si el bien ha sido entregado al comprador⁴⁵. Además, tal y como destacaban las SSTs de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007 y 27 de junio de 2012, chocaba con el reconocimiento anterior de la posibilidad de incluir dentro del ámbito de aplicación del artículo 1473 CC las ventas de un mismo inmueble a diferentes compradores aunque entre ellas hubieran mediado varios años. Así, la STS de 6 de diciembre de 1962 apreció la existencia de un caso de doble venta subsumible en el artículo 1473 pese a una separación temporal de más de diez años entre las dos ventas en liza. La STS de 4 de marzo de 1988 consideró aplicable el artículo 1473 CC a la confrontación de una compraventa en documento privado del año 1981 seguida de posesión efectiva de la finca por el comprador y una compraventa en escritura pública del año 1983 inscrita en el Registro de la Propie-

⁴⁴ Cfr. SSTs, entre otras, de 11 de abril de 1992, 8 de marzo de 1993, 3 de marzo de 1994, 25 de marzo y 2 de julio de 1994, 21 de junio de 2000, 19 y 22 de diciembre de 2000, 6 de mayo de 2004, 11 de junio y 15 de julio de 2004.

⁴⁵ Cfr. CUENA CASAS, «Doble venta: los efectos...», cit., pp. 2910 y 2911. En opinión de dicha autora «...este planteamiento ya parece a simple vista contradictorio, pues lo que provoca que la segunda venta lo sea de cosa ajena no es la coetaneidad cronológica entre las dos ventas, sino la circunstancia de que la primera se haya consumado por el vendedor efectuando una tradición eficaz para transmitir el dominio, y ello ya se trate de una tradición real o instrumental. La citada jurisprudencia mezcla, pues, dos cuestiones que nada tienen que ver. Aunque haya transcurrido mucho tiempo entre la primera y la segunda venta, si la primera no se consumó, desembocando en una adquisición del dominio por parte del primer comprador, la segunda venta no será de cosa ajena». En el mismo sentido *vid.*, entre otros, SÁNCHEZ GONZÁLEZ y MONDÉJAR PEÑA, «Comentario al artículo 1473», cit., pp. 3002 y 3003; y LLAMAS POMBO, ob. cit., p. 360.

dad. La STS de 13 de abril de 1993 seguía encuadrando en el artículo 1473 CC dos enajenaciones de una misma finca aunque entre ambas hubieran transcurrido más de diez años.

IV. LA VENTA MÚLTIPLE EN LA JURISPRUDENCIA ACTUAL

La interpretación sobre el ámbito de aplicación del artículo 1473 CC y las consecuencias que de él derivan ha experimentado un giro decisivo con la nueva orientación del Tribunal Supremo a partir de la Sentencia plenaria de 7 de septiembre de 2007, ampliamente comentada por la doctrina⁴⁶.

En el caso enjuiciado por dicha Sentencia se discutía la propiedad de una finca vendida por su titular registral a dos compradores diferentes mediante sendas escrituras públicas (entre las que transcurrieron más de cinco años) de las cuales solamente la segunda se inscribió en el Registro de la Propiedad. El objeto de las dos ventas no fue totalmente coincidente puesto que con ocasión de la primera se segregó de la finca matriz una porción de la mayor parte de su superficie que fue la que se vendió (pasando la finca matriz de 33 hectáreas a tan sólo 8), mientras que en la segunda compraventa se vendió la finca en su totalidad.

La primera venta se realizó en escritura pública en el año 1992 y el vendedor recibió antes de su otorgamiento una parte del precio, reservándose el resto la compradora para hacer efectivo el importe pendiente de un préstamo garantizado con hipoteca a favor de un Banco. Además las partes contratantes habían pactado la subrogación de la compradora en la hipoteca, asumiendo la obligación (posteriormente incumplida) de satisfacer a su vencimiento las cuotas pendientes de pago.

La segunda enajenación también tuvo lugar en escritura pública en el año 1998, constando la recepción por el vendedor de la

⁴⁶ Pueden mencionarse a tales efectos, entre otros muchos, los trabajos de CUENA CASAS, «Doble venta y venta de cosa ajena. Alcance del artículo 1.473 del Código Civil: sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007», en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil* (Coord. Mariano Yzquierdo Tolsada), Vol. 1, Dykinson, Madrid, 2008, pp. 479 y ss.; y «Doble venta: los efectos...», cit., pp. 2909 y ss.; CASTILLO MARTÍNEZ, «El nuevo planteamiento jurisprudencial de los artículos 1.473 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria (revisión crítica de las SSTs, Sala 1.ª, de 5 de marzo de 2007, 20 de marzo de 2007, 7 de septiembre de 2007 y 5 de mayo de 2008)», *La Ley*, Núm. 7080, 2008; INIESTA DELGADO, ob. cit., pp. 707 y ss.; MARÍN CASTÁN, «Las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, Núm. 158, 2009, pp. 1257 y ss.; y RAGEL SÁNCHEZ, «La venta de cosa ajena...», cit., pp. 62 y ss.

totalidad del precio y simultáneamente en otra escritura la cancelación de la hipoteca que pesaba sobre el inmueble en garantía del préstamo referido. Dicha hipoteca era la constituida en su día a favor del banco mencionado en la escritura de la primera venta, el cual cedió su crédito hipotecario a otro Banco en el año 1993 que a su vez se lo cedió a un particular en el año 1996. Este particular al que se cedió el crédito hipotecario era el mismo que junto con su esposa había vendido la finca en el año 1990 al luego doble vendedor y también quien representó a este último en la segunda venta del año 1998.

La segunda compradora que había inscrito su adquisición en el Registro de la Propiedad demandó a la primera solicitando que se declarase: que la finca doblemente vendida le pertenecía en pleno dominio; que la demandada carecía de título que legitimara su posesión (siendo nulos e ineficaces cuantos actos y contratos hubiera realizado sobre la finca); y la obligación de la primera compradora de cesar en los actos perturbadores y de despojo, condenándola a hacer suelta y dejación de la finca y a entregársela.

El Juzgado de 1.^a Instancia de Betanzos desestimó íntegramente la demanda, mientras que la Audiencia Provincial de La Coruña la estimó íntegramente. El Juzgado consideró que la primera compraventa no había operado transmisión alguna, dada la falta de abono por el comprador de parte del precio. Pese a ello a juicio del Juzgado no resultaba posible estimar la preferencia adquisitiva de la segunda compradora, ya que ésta carecía de buena fe, puesto que la primera compradora habitaba en la finca litigiosa, que se encontraba además segregada por un cierre metálico (como el propio representante legal de la sociedad que compró en segundo lugar reconoció expresamente). Por el contrario, para la Audiencia el caso no era de venta de cosa ajena sino de doble venta, dado que la primera venta no se había consumado por la ausencia de abono del precio en su totalidad, siendo de aplicación el artículo 1473 CC y debiendo ser preferida la segunda compradora, respecto de la cual no reputaba probada su mala fe.

El Tribunal Supremo casó la Sentencia de la Audiencia, so pretexto de la ausencia de buena fe del segundo comprador que había inscrito, dado su conocimiento de la situación en que se encontraba la finca vendida. Al margen del fallo adoptado en el caso enjuiciado, el principal interés de la STS de 7 de septiembre de 2007 radica en sus razonamientos sobre el ámbito y criterios de aplicación del artículo 1473 CC e interrelación de dicho precepto con los artículos 32 a 34 LH y debe diferenciarse de la STS de 5 de marzo

de 2007 relativa a la virtualidad traslativa de las ejecuciones sobre bienes no pertenecientes al deudor ejecutado⁴⁷.

Conforme a dicha Sentencia la ejecución del contrato *ex parte emptore* carece de significación en el Código Civil a los fines de distinguir la venta de cosa ajena de la doble venta, al margen de las consecuencias jurídicas que el impago del precio pueda producir en el funcionamiento de la relación obligatoria sinalagmática y de aquellas otras que hubieran pactado los contratantes.

La falta de pago del precio por el comprador no obsta a la efectiva adquisición de la propiedad, a salvo la existencia de un pacto resolutorio expreso (artículo 1504 CC) o de una condición resolutoria cuya constancia registral afecta al tercero del artículo 34 LH. En el caso enjuiciado la ausencia de abono de la mayor parte del precio de la primera compraventa litigiosa y el incumplimiento de las condiciones para subrogarse en la hipoteca habrían podido justificar la resolución del contrato a instancia del vendedor, pero no impedir la adquisición de la propiedad de la finca por la compradora demandada.

La venta de cosa ajena se refiere a dos figuras en cierto modo diferentes: a) Una perfectamente compatible con nuestro sistema de compraventa consensual, en la que el vendedor no propietario se obliga a procurar al comprador la entrega del bien para lograr el efecto traslativo⁴⁸; b) Otra anómala, que incluso puede llegar a constituir un delito de estafa impropia (artículo 251.1 CP), necesitada de reglas específicas y en la que quien era propietario enajena el bien y luego se lo vende a otro, reglas a que precisamente responde el artículo 1473 CC y cuya aplicación entronca con el artículo 34 LH.

Lo que importa para la transmisión del dominio mediante la compraventa no es el pago del precio, sino que el contrato o acuer-

⁴⁷ Vid. infra apartado VII.

⁴⁸ No comparto esta afirmación de la STS de 7 de septiembre de 2007 de que en la venta de cosa ajena el vendedor se obliga a procurar la propiedad del bien o derecho enajenado al comprador. A mi modo de ver no resulta lícito preconizar la existencia en la venta de cosa ajena de la obligación de transmitir la propiedad al comprador. Y ello porque tal obligación no se encuentra por ninguna parte en el articulado del Código Civil y su inexistencia es precisamente la que da soporte al principal mecanismo de protección al comprador por la falta de transmisión: el saneamiento por evicción. Preconizar la existencia de la obligación del vendedor de transmitir la propiedad en los casos de venta de cosa ajena conduce a una situación anómala: mantener un criterio equívoco y diferenciado a la hora de enjuiciar el incumplimiento en la venta de cosa ajena y de cosa propia (cfr. RODRÍGUEZ MORATA, *Venta de cosa ajena...*, cit., pp. 66 y ss.). No obstante resulta relativamente frecuente encontrar referencias a la obligación del vendedor de transmitir la propiedad en las sentencias del Tribunal Supremo que abordan la venta de cosa ajena, caso por ejemplo de las SSTs, entre otras, de 3 de julio de 1981, 31 de diciembre de 1981, 12 de abril de 1982, 27 de mayo de 1982, 5 de mayo de 1983, 1 de julio de 1987, 11 de noviembre de 1997, 31 de diciembre de 1997, 7 de septiembre de 2007 y 7 de julio de 2008.

do de voluntades venga acompañado de la tradición en cualquiera de las formas admitidas en el nuestro ordenamiento jurídico. El artículo 1473 CC no altera el sistema transmisivo mediante título y modo, sino que ante la anomalía de dos o más ventas de una misma cosa por su propietario (por quien en principio tenía poder de disposición) ofrece una serie de soluciones, según los casos, al estricto problema de cuál de los dos o más compradores adquirirá definitivamente el dominio del bien.

En la mayoría de los casos la primera venta suele ir acompañada de tradición material mediante la entrega de la posesión y la segunda de tradición instrumental, mediante el otorgamiento de escritura pública que pese a permitir la inscripción registral adolecerá de la falta de poder de disposición del transmitente. Mucho más raro en la práctica será en cambio el puro conflicto entre títulos, previsto en el último inciso del párrafo tercero del artículo 1473 CC.

No cabe estimar, a los efectos del artículo 34 LH, que la segunda venta es nula o inexistente por falta de objeto, puesto que lo que la aplicación de dicho precepto purifica es precisamente la falta de poder de disposición del vendedor. La nulidad *ex* artículo 33 LH (por ejemplo por falta de consentimiento), cuya concurrencia desvirtúa la protección conferida por el artículo 34 LH, no resulta aplicable por el mero hecho de haber adquirido de quien ya había vendido y entregado anteriormente la finca a otro comprador que no inscribió su adquisición.

El 1473 CC no se supedita su aplicación a la existencia de una cierta coetaneidad cronológica entre las dos o más ventas en conflicto. Es el propio artículo 1473 CC el que prevé que el primer comprador haya tomado posesión del bien antes que el segundo (consumándose por tanto la primera venta desde la perspectiva de las obligaciones del vendedor mediante la tradición material *ex* artículo 1462.I CC) y que sin embargo la propiedad acabe perteneciendo a quien compró luego dicho bien mediante un contrato válido plasmado en escritura pública (tradición instrumental del artículo 1462.II CC) e inscribió su adquisición en el Registro, con lo que se adecúa el artículo 1473 CC a los artículos 606 y 608 CC y a la Ley Hipotecaria⁴⁹.

Este nuevo enfoque del Tribunal Supremo en relación al ámbito de aplicación y funcionamiento del artículo 1473 CC recogido en la STS de 7 de septiembre de 2007 ha sido posteriormente ratificado en múltiples de las resoluciones que han tenido ocasión de pronun-

⁴⁹ A propósito de la interrelación del artículo 1473.II CC con los artículos 606 y 608 CC y 32 y 34 LH *vid. infra* apartado V.A.2.

ciarse al respecto⁵⁰ (SSTS, entre otras, de 20 de julio de 2010, 11 de febrero de 2011 y 11 de diciembre de 2012).

Así, por ejemplo, conforme a la STS de 20 de julio de 2010 (FJ 2.º):

«...la fe pública registral sí salva el defecto de titularidad del transmitente, aunque no las del propio título adquisitivo del tercero y añade la antes citada de 5 de mayo de 2008 que la doctrina de la Sala es que si se produce una venta, que no se inscribe en el Registro de la Propiedad y más tarde, por el titular registral que ya no es propietario, una segunda transmisión (por venta o embargo) que sí se inscribe –venta de cosa ajena– se da lugar a una adquisición *a non domino* por este segundo comprador y una pérdida de la propiedad por el primero. Puede parecer una injusticia, pero se mantiene en el Derecho en aras a la seguridad jurídica y a la confianza que debe tenerse en el Registro de la Propiedad por la presunción de exactitud registral, que en este caso es el principio de fe pública registral que proclama el artículo 34 LH».

Como puede observarse, el planteamiento de la resolución transcrita es correcto aunque no menciona en ningún momento el artículo 1473 CC, dada la identidad de efectos solutorios entre dicho precepto y las previsiones de la Ley Hipotecaria cuando se trata de la enajenación de bienes inmuebles, cuya adquisición se dirime en virtud del principio de prioridad registral.

Tal doctrina aparentemente consolidada quebraba sin embargo en la STS de 13 de mayo de 2013, en la que se confrontaban dos enajenaciones realizadas por un mismo vendedor titular registral a dos adquirentes. Aunque en el caso enjuiciado faltaba en el segundo adquirente que inscribió el requisito de la buena fe,

⁵⁰ Cfr. CUENA CASAS, «Doble venta: los efectos...», cit., pp. 2931 y ss. La autora pone de relieve la quiebra en las SSTS de 5 de mayo de 2008 y 20 de noviembre de 2008 de la doctrina sentada en la STS de 7 de septiembre de 2007. No obstante, conviene notar que en dichas resoluciones se trataba de la confrontación de una compraventa al uso con una enajenación judicial, supuestos éstos cuyo ámbito de aplicación escapa a mi modo de ver al ámbito de aplicación del artículo 1473 CC (*vid.* apartado VII), debiendo regirse por las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil y los artículos 34 LH y 464 CC a efectos de determinar la irreivindicabilidad del bien adquirido en los casos de enajenación judicial. Por ello, el pronunciamiento contenido en la STS de 5 de mayo de 2008 no tiene más que un mero valor de *obiter dictum* cuando señalaba (FJ 2.º) que «...la doble venta se da en el supuesto de que la misma cosa sea vendida por su dueño a distintos compradores, pero ninguno de ellos ha llegado a adquirir la propiedad; si uno de ellos la adquiere, se planteará el caso de venta de cosa ajena. Así, el artículo 1473 CC soluciona quien deberá ser el adquirente, si se ha vendido la cosa a varias personas y todavía ninguna de ellas la ha adquirido». Otro tanto acontece con la STS de 20 de noviembre de 2008. Distinto es el caso de la STS de 13 de noviembre de 2009, también mencionada por la autora. En dicha Sentencia, al margen de errar en la resolución del conflicto planteado entre dos enajenaciones sucesivas al aplicar el artículo 1473 CC en lugar de los artículos 609 y 1095 CC (dado que una de las compraventas no había trascendido al plano real), en cierta medida el Tribunal afirmaba que si la primera venta se hubiese consumado la primera venta la segunda confrontada habría sido una venta de cosa ajena, en la línea de la jurisprudencia anterior que excluía del ámbito de aplicación del artículo 1473 CC la venta de cosa ajena.

el Tribunal insistía nuevamente en que «El caso presente no es doble venta y no se aplica el artículo 1473, sino que cuando el Sr. T. 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 C. J. en documento privado (título) y éste había tomado posesión material de la finca (modo)».

Por tanto, si bien la polémica sobre el ámbito de aplicación del artículo 1473 CC, su relación con la venta de cosa ajena y correlativa integración con lo dispuesto en los artículos 464 CC y 34 LH, ha experimentado en los últimos años un giro decisivo a partir de la STS de 7 de septiembre de 2007, el peso de la contradictoria historia jurisprudencial en torno a dicho precepto continúa y continuará dando quebraderos de cabeza, dada la incomprensible falta de acatamiento por parte del Tribunal Supremo de su propia doctrina plenaria y consiguiente inseguridad jurídica que ello genera.

V. CRITERIOS DE PREFERENCIA ADQUISITIVA EN LA VENTA MÚLTIPLE

El artículo 1473 CC establece los criterios para resolver el conflicto adquisitivo suscitado en los casos de venta múltiple, distinguiendo a tal efecto entre la venta de bienes muebles e inmuebles.

En la enajenación de bienes inmuebles el artículo 1473 CC determina que la propiedad corresponderá al comprador: que antes haya inscrito su adquisición en el Registro de la Propiedad⁵¹; en defecto de inscripción, que de buena fe sea primero en la posesión; subsidiariamente y a modo de cierre, que de buena fe tenga el título más antiguo (*prior in tempore, potior in iure*). Por su parte, en la enajenación de bienes muebles el artículo 1473 CC prioriza la adquisición del comprador primero en la posesión y en su defecto al comprador cuyo título sea más antiguo.

Pese a la aparente sencillez de los criterios de atribución dominical del artículo 1473 CC, su formulación en aras a determinar cuál de los compradores en liza ha de ser preferido en su adquisi-

⁵¹ Si bien algún autor ha apuntado la posibilidad y conveniencia de aplicar análogicamente el criterio de prioridad registral para dirimir supuestos en los que se confronten enajenaciones de bienes muebles o incluso derechos incorporales (caso de la propiedad intelectual) susceptibles de inscripción en algún registro (como, por ejemplo, el Registro Mercantil). Cfr. RUBIO GARRIDO «Comentario a la STS de 18 de mayo de 2005», cit., pp. 469 y 470.

ción no resulta pacífica dada su divergente interpretación. De ahí la necesidad de analizarlos con cierto detenimiento, para concluir con el estudio de la usucapión *contra tabulas* como posible elemento disruptor de la adquisición de inmuebles basada en la prioridad registral.

A. PREFERENCIA BASADA EN LA PRIORIDAD REGISTRAL

El artículo 1473.II CC se limita a disponer que en la venta múltiple de inmuebles «...la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro», sin mencionar requisito alguno más allá de la pura inscripción registral para que el comprador que inscribe sea preferido frente a aquél otro que no lo hizo. Concretamente dicho precepto prescinde de cualquier referencia a la necesidad de que el comprador que primero inscribe deba actuar de buena fe y adquirir de un vendedor que figure como titular registral.

Para determinar si tales requisitos resultan exigibles la interpretación del artículo 1473.II CC puede abordarse desde perspectivas diversas. De una parte cabe partir del principio de inoponibilidad de los derechos reales no inscritos o eficacia negativa de la publicidad registral (artículos 606 CC y 32 LH). De otra cabe vincular la inscripción del primer comprador a la eficacia transmisiva *erga omnes* asociada a la fe pública registral (artículos 608 CC y 34 LH)⁵². Por último puede adoptarse una posición intermedia entre ambos enfoques: partir de la eficacia negativa de la publicidad registral (artículo 32 LH) y supeditar la protección *erga omnes* del comprador que inscribe a la concurrencia en su persona de los requisitos exigibles para ser amparado por la fe pública registral (artículo 34 LH) o en su defecto al transcurso del plazo de dos años desde que inmatricula *ex novo* (artículo 207 LH).

1. La buena fe del comprador que inscribe

Independientemente de si el artículo 1473.II CC se vincula con el principio de inoponibilidad o con la protección derivada de la fe

⁵² El doble enfoque apuntado a la hora de enjuiciar si la preferencia adquisitiva *ex artículo 1473.II CC* requiere de la previa inscripción del vendedor es, a su vez, trasunto de la discusión en torno a la concepción monista o dualista del tercero en la Ley Hipotecaria (artículos 32 y 34 LH). Para una exposición sistemática de las distintas posturas a este respecto, distinguiendo las teorías de los principales autores en la materia, *vid.* GARCÍA GARCÍA, *ob. cit.*, pp. 91 y ss.

pública registral, tanto la doctrina como la jurisprudencia exigen mayoritariamente que el comprador que inscriba actúe de buena fe⁵³.

El requisito de la buena fe excluye la posibilidad de amparar al comprador inscribiente que haya sido cómplice en la actuación dolosa o fraudulenta del vendedor que vende varias veces el mismo bien o tenga conocimiento del tal circunstancia, dejando fuera de su ámbito de protección las enajenaciones concertadas con la

⁵³ Acerca del requisito de la buena fe para poder aplicar el artículo 1.473 CC vid., entre otros muchos, BALLARÍN MARCIAL, «El Registro de la Propiedad español», *ADC*, Núm. 2, 1949, pp. 682 y ss.; ROCA SASTRE, «El problema de la relación que respecto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria guarda el artículo 32 de la misma», *RCDI*, Núm. 446-447, 1965, pp. 811, 812 y 824; AMORÓS GUARDIOLA, «La buena fe en la interpretación de los problemas hipotecarios», *RCDI*, Núm. 463, 1967, pp. 1550 y ss.; LACRUZ BERDEJO, *Derecho inmobiliario registral*, Bosch, Barcelona, 1968, p. 224 y ss.; MOLINA GARCÍA, ob. cit., pp. 283 y ss.; GARCÍA GARCÍA, ob. cit., pp. 187 y ss.; RUBIO GARRIDO, *La doble venta...*, cit., pp. 55 y ss.; PETIT SEGURA, ob. cit., pp. 123 y ss.; GORDILLO CAÑAS, «La inscripción en el Registro de la Propiedad (su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la realidad jurídico-inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica)», *ADC*, Núm. 1, 2001, pp. 456 y ss.; LLAMAS POMBO, ob. cit., pp. 362 y 363; y CLEMENTE MEORO y NIETO MONTERO, ob. cit., pp. 93 y 94. Para una justificación de la innecesariedad de buena fe del tercero del artículo 32 LH vid. NÚÑEZ LAGOS, «El Registro de la Propiedad español», *RCDI*, Núm. 251, 1949, pp. 239 y 240. En opinión de ALBALADEJO GARCÍA, «La especialidad fundamental que viene a establecer el artículo 1473 es la de exigir buena fe. Habiendo aplicado las reglas civiles generales, habría adquirido definitivamente la propiedad de la cosa vendida aquel comprador a quien primero se hubiese entregado. Pero, con el artículo 1473, realmente la entrega ya no es decisiva, pues si alguien recibe de mala fe la posesión de lo que se vendió, no por eso deviene dueño, mientras que el que, habiendo comprado de buena fe, no recibió la entrega de la cosa (sino que ésta se da a otro comprador de mala fe), tiene derecho a que se le transfiera su posesión para así convertirse en dueño de la misma» («Pluralidad de ventas...», cit., p. 28). Por su parte RODRÍGUEZ-ROSADO MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA destaca cómo pese a que la regulación española de la doble venta es divergente de la adoptada en los sistemas de transmisión abstracta y consensual del dominio, sería lógico encontrar coincidencias sobre la materia en aquellos otros ordenamientos que, como nuestro Código Civil, se rigen por el sistema romano del título y modo. Sin embargo, ni en Derecho romano, ni en los Derechos austríaco, suizo u holandés que acogen dicho sistema del título y modo, se tiene en cuenta la buena fe como criterio para resultar preferido sino que la solución a dicho problema se solventa a resultas de dicho sistema mismo: se protege al comprador que primero tome posesión del bien al margen de su buena o mala fe (cfr. «Ius ad rem...», cit., pp. 1693 a 1696).

Igualmente la jurisprudencia ha reiterado en múltiples ocasiones la necesidad del comprador de actuar de buena fe para resultar preferido *ex* artículo 1.473 CC (cfr. SSTS, entre otras muchas, de 13 de mayo de 1908, 31 de octubre de 1929, 23 de junio de 1951, 11 de junio de 1954, 30 de enero de 1960, 30 de noviembre de 1967, 24 de enero de 1969, 31 de diciembre de 1969, 30 de abril de 1974, 17 de diciembre de 1984, 31 de enero de 1985, 5 de julio de 1985, 30 de junio de 1986, 4 de marzo de 1988, 15 de diciembre de 1989, 24 de enero de 1990, 20 de julio de 1990, 11 de abril de 1992, 23 de diciembre de 1992, 13 de octubre de 1993, 27 de febrero de 1995, 24 de noviembre de 1995, 27 de septiembre de 1996, 25 de noviembre de 1996, 12 de mayo de 1997, 1 de junio de 2000, 14 de septiembre de 2007, 13 de noviembre de 2009, 28 de enero de 2010 y 11 de diciembre de 2012). No obstante, pese a la exigencia hoy día del requisito de la buena fe para proteger al comprador que inscribe, tal requisito no siempre fue requerido por nuestro Tribunal Supremo, tal y como se aprecia, entre otras, en las SSTS de 14 de abril de 1898, 3 de junio de 1899, 17 de febrero de 1911 o 24 de noviembre de 1914.

expresa finalidad o conocimiento de perjudicar al legítimo propietario del bien⁵⁴.

Como resaltaba la STS de 31 de octubre de 1929 (Cdo. 1.º):

«...la recta interpretación del artículo 1473 CC impone la necesidad de tener en cuenta que se refiere a la obligación del comprador de entregar la cosa vendida, y la tradición en buenos principios requiere, para ser eficaz como medio para adquirir el dominio, que quien la realiza, para transmitirlo, tenga intención y derechos, *animus alicuanti* y «justa causa» de la conocida definición romana, porque mal puede conceder un derecho quien no le ostenta de un modo legítimo, y aunque en el artículo citado, por respetar la legislación hipotecaria, no se haya quebrantado formalmente dicho principio a beneficio de la solidez del crédito territorial a favor del adquirente de inmuebles que primero haya inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, esto se debe entender subordinado al requisito de la buena fe exigido en los párrafos primero y segundo, pues sería opuesto a las leyes de la moral y diera nacimiento a que pudiera declararse la existencia de una causa ilícita, que privaría de eficiencia jurídica al respectivo contrato que se atribuyera preferencia al derecho de propiedad ostentado con el comprador que con mala fe hubiera contribuido a concertar un contrato; que, por lo que respecta al vendedor, constituye un acto punible como delito, si concurren determinadas circunstancias fijadas en la ley penal, y a la realización del mismo por un acto sin el cual no se habría podido cometer el delito habría contribuido el malicioso adquirente» (recordando acto seguido el pronunciamiento de la STS de 13 de mayo de 1908).

La buena fe exigida al comprador que inscribe, para ser amparado en su adquisición *ex* artículo 1473.II CC tiene una doble faceta negativa y positiva⁵⁵ (artículos 433 y 1950 CC). En sentido negativo implica la ignorancia del comprador de que el bien había sido objeto de una venta anterior⁵⁶. En sentido positivo la buena fe

⁵⁴ Cfr. SSTS, entre otras, de 17 de diciembre de 1984, 11 de abril de 1992, 24 de noviembre de 1995 y 8 de febrero de 2001. A propósito de las consecuencias derivadas en los Derechos francés e italiano, en los que tradicionalmente se ha pretendido ver el corolario del principio de inoponibilidad de los derechos no inscritos, de la adquisición por parte del comprador de mala fe en los casos de doble venta *vid.* ROCA SASTRE, «El problema...», cit., pp. 811 y ss.; y MATTEI, «I Diritti Reali. La Proprietà», en *Tratato di Diritto Civile* (Dir. Rodolfo Sacco), UTET, Torino, 2001, pp. 233 a 236.

⁵⁵ Cfr., entre otros muchos, GARCÍA CANTERO, «Comentario a los artículos 1.445 a 1.541», cit., p. 251; y RODRÍGUEZ-ROSADO MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA, «Ius ad rem y ...», ob. cit., pp. 1696 a 1700. Ambas facetas positiva y negativa de la buena fe han sido además destacadas en múltiples ocasiones por la jurisprudencia (cfr. SSTS, entre otras, de 13 de noviembre de 2009 y 11 de febrero de 2011).

⁵⁶ Cfr. SSTS, entre otras, de 11 de febrero de 1946, 27 de mayo de 1959, 18 de noviembre de 1967, 22 de febrero de 1975, 17 de diciembre de 1984, 20 de julio de 1990, 24 de noviembre de 1995, 8 de febrero de 2001 y 14 de septiembre de 2007. La STS de 17 de diciembre de 1984 (Cdo. 5.º), haciendo referencia al Derecho de Partidas, señalaba que «... la buena fe precisa en el segundo comprador ignorancia de que la cosa adquirida había sido ya objeto de una venta anterior, desconocimiento que no podrá ser apreciado, según la expresión del derecho histórico para describir la mala fe, «si él sopiese que aquel de quien compra la cosa non avía derecho de la vender» (Partida Quinta, Título veintinueve, Ley catorce)».

supone la creencia del comprador de que el vendedor es el *verus dominus* del bien enajenado⁵⁷.

En suma, como precisaba la STS de 10 de abril de 1991, «...el principio *prior in tempore potior in iure* no es suficiente cuando el conflicto de doble venta se produce entre el comprador más antiguo en el tiempo (prioridad substantiva civil) que no inscribe su derecho, y el posterior adquirente que sí realiza la inscripción. En estos casos, además de la prioridad registral, ha de concurrir buena fe, y buena fe no como estado de conciencia o conducta, sino como cuestión de conocimiento de las circunstancias del caso».

2. La previa inscripción registral del vendedor

A diferencia del requisito de la buena fe, se discute si para que el comprador que primero inscribe sea preferido *ex artículo 1473 II CC* es necesario que el vendedor figure como titular registral del bien inmueble enajenado.

Para algunos autores el criterio de preferencia adquisitiva del artículo 1473.II CC responde al principio de inoponibilidad de los derechos reales no inscritos, formulado en los artículos 606 CC y 32 LH⁵⁸. Parten a tales efectos de la función meramente negativa

⁵⁷ Cfr. SSTS, entre otras, de 16 de febrero de 1981 y 13 de noviembre de 2009. Por lo demás, esta creencia del comprador en la titularidad del bien por parte del vendedor o faceta positiva de la buena fe se encuentra implícita en el requisito de adquirir de titular registral que figure con facultades bastantes para enajenar, caso de verse en el artículo 1.473.II CC una mera aplicación del artículo 34 LH a los supuestos de venta múltiple. Más difícil parece cohonestar tal creencia o faceta positiva con el principio de mera inoponibilidad de los derechos reales no inscritos y el artículo 32 LH, que más bien solventa el problema suscitado en base a la faceta negativa de la buena fe.

⁵⁸ Cfr., entre otros, BALLARÍN MARCIAL, ob. cit., p. 685; DEL HOYO, «Otra vez el concepto de tercero», *RCDI*, Núm. 256, 1949, pp. 567 y 568; VILLARES PICÓ, «La polémica entre hipotecaristas sobre la tesis dualista o monista del tercero hipotecario perjudicado la eficacia de la inscripción», *RCDI*, Núm. 453, 1966, p. 364; AMORÓS GUARDIOLA, ob. cit., pp. 1540, 1544, 1546, 1547 y 1549; LACRUZ BERDEJO, *Derecho inmobiliario...*, cit., p. 235; GARCÍA GARCÍA, ob. cit., pp. 30 y 80 y ss.; y GORDILLO CAÑAS, «El principio de inoponibilidad, el dualismo moderado de nuestro sistema inmobiliario registral», *ADC*, Núm. 2, 2004, pp. 420 y 421. Ésta parece ser asimismo la postura de HERMIDA LINARES, aun cuando menciona de forma conjunta los artículos 32 y 34 LH (cfr. «La tradición y la inscripción en el Registro de la Propiedad como formas de adquirir los derechos reales sobre inmuebles», *RCDI*, Núm. 457, 1966, pp. 1458 y 1495).

Por su parte, CARRETERO GARCÍA considera que la protección del artículo 32 LH en los casos de venta múltiple (artículo 1473.II CC) se asemeja y tiene su origen «...en la preferencia del propietario quiritario sobre el poseedor *in bonis* o dueño bonitario. El tercero del artículo 32 es el que ha adquirido *ex jure quiritium* (con *mancipatio*, hoy inscripción registral) de un propietario y al cual se le protege enérgicamente y sin condicionamientos frente a quien ha adquirido *ex jure gentium* (con mera *traditio*, sin publicidad, hoy sin inscripción registral). Es el renacimiento de la clásica inoponibilidad de la *actio publiciana* frente al verdadero dueño *ex jure quiritium*. Es el tercero que desaparece por pasar a dueño sin más, con el expediente simplificador de la inscripción constitutiva germánica». Considera además que el «caso clínico» por antonomasia de inoponibilidad en nuestro ordenamiento es el que el legislador debía hilar más fino es el de la venta múltiple del artículo 1473.II CC (cfr. «Retornos al Código Civil», II, *RCDI*, Núm. 440 y 441, 1965, pp. 88, 89, 119 y 120).

de la publicidad registral y el carácter voluntario de la inscripción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

El Registro de la Propiedad se limita a informar a los posibles compradores de la existencia de anteriores enajenaciones del bien. Sin embargo, que dichas enajenaciones no consten en el Registro no implica que no existan, sino únicamente que no han sido registradas haciéndolas públicas. Si la venta anterior no consta registralmente el ordenamiento sanciona dicha situación haciéndola inoponible a terceros adquirentes que sí inscriben su adquisición⁵⁹. Pese a que la inscripción tiene carácter declarativo y no sustituye al modo o entrega se considera que opera como *quasiconstitutiva* o *conformadora* de la plena eficacia del derecho real frente a los derechos anteriores de terceros no inscritos⁶⁰.

Así lo evidencia la génesis histórica del antiguo artículo 23 de la Ley Hipotecaria de 1861, antecedente de los actuales artículos 606 y 1473.II CC y 32 LH, ya que tal y como explica VILLARES PICÓ:

«Desde la Base 52 de D. Claudio Antón de Luzuriaga, aprobada por la Comisión de Códigos el 5 de diciembre de 1843, que establecía la inscripción constitutiva, hasta que la misma Base tuvo que sufrir alteración, después del acalorado debate entre el mismo Luzuriaga y D. Florencio García Goyena, muy afrancesado, y teniendo que transigir Luzuriaga hacia un sistema ecléctico, admitiéndose la inscripción constitutiva sólo en cuanto a tercero, pudiendo existir la propiedad del inmueble fuera del Registro; de manera que la Base 52 modificada se fundaba a la vez en el principio de prioridad para el tercero y en el sistema germánico en el resto de la estructuración (...); y así el mismo García Goyena decía que si bien el dominio de la cosa vendida pasa al comprador por el simple consentimiento respecto de los contrayentes, no podrá pasar en cuanto a tercero, y esto obligó a Luzuriaga a modificar la citada Base, reduciendo el principio de inscripción para tercero solamente; y por esto mismo, a continuación de la Base se agregó un párrafo, a instancia del mismo García Goyena, y que luego pasó al Anteproyecto de 1848, que decía: «Cuando el propietario enajena unos mismos bienes raíces a diferentes personas por actos distintos, pertenece la propiedad al adquirente que haya inscrito antes su título». Con esto ya se admitía el principio de prioridad material. Este Anteproyecto de 1848 pasó al Proyecto de Ley de 1851, sirviendo la citada Base de fundamento al artículo 23 de la Ley de 1861. Y más tarde entra en el Código Civil en los artículos 606 y 1473. y decía Luzuriaga a este respecto, en la Exposición de Motivos del

⁵⁹ Cfr., entre otros, LACRUZ BERDEJO, *Derecho inmobiliario...*, cit., p. 196; GARCÍA GARCÍA, ob. cit., pp. 64 y ss.; y GORDILLO CAÑAS, «El principio de inoponibilidad...», cit., pp. 394 y 395.

⁶⁰ Cfr., entre otros, VILLARES PICÓ, «La inscripción en nuestro sistema hipotecario es constitutiva a efectos de tercero», *RCDI*, Núm. 252, 1949, pp. 289 y ss.; HERMIDA LINARES, ob. cit., pp. 1497 y 1498; y GARCÍA GARCÍA, ob. cit., pp. 64 y 65.

Anteproyecto de 1848, lo siguiente: «Admitido el principio de que solamente en virtud de la inscripción, y desde su data, surte efecto contra tercero la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, es consiguiente que en el Registro público no se reconozca como propietario sino al que resulte tener este carácter por la última inscripción». Este pensamiento perdura en el artículo 32 LH, que viene a decir que sólo se considere propietario al que resulte como tal por la última inscripción y que los títulos de dominio y demás derechos reales no inscritos no perjudican al que resulta dueño por la última inscripción, que es el tercero hipotecario(...). La preferencia que confiere el artículo 1.473 a la compraventa inscrita no es más que la resultante de la evolución de la Base 52 reformada, desde la inscripción constitutiva respecto a todos hasta la inscripción constitutiva sólo respecto a tercero. Este alcance que establece el Anteproyecto de 1848 pasó al Proyecto del Código Civil de 1851 (artículos 1858 y 1859). El Proyecto de Ley de Bases de 1857 restablecía nuevamente la Base 52 de 1843; pero luego el Proyecto de Ley Hipotecaria de 4 de junio de 1860 vuelve a recoger la Base 52, reformada en el Anteproyecto de 1848; y en este sentido pasa al artículo 23, al 24, al 34, al 36 de la Ley de 1861, y después a los artículos 606 y 1473 CC, reforzados por el 1537 del mismo. Así nuestro sistema, por el principio de inscripción respecto de tercero, determina la preferencia a favor del adquirente que inscribe basándose solamente en el principio de prioridad»⁶¹.

La propia Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 corroboraba asimismo esta interpretación del artículo 1473.II CC desde el prisma del principio de inoponibilidad de los derechos reales no inscritos:

«Según el sistema de la comisión, resultará de hecho que para los efectos de la seguridad de un tercero, el dominio y los demás derechos reales en tanto se considerarán constituidos ó traspasados, en cuanto conste su inscripción en el registro, quedando entre los contrayentes, cuando no se haga la inscripción, subsistente el derecho antiguo. Así, una venta que no se inscriba ni se consume por la tradición, no traspasa al comprador el dominio en ningún caso; si se inscribe, ya se lo traspasa respecto á todos; si no se inscribe, aunque obtenga la posesión, será dueño con relación al vendedor, pero no respecto á otros adquirentes que hayan cumplido con el requisito de la inscripción»⁶².

⁶¹ VILLARES PICÓ, «La polémica...», cit., pp. 367 a 370. *Vid.* asimismo a este respecto GARCÍA GARCÍA, ob. cit., pp. 56 y ss.

⁶² Para GORDILLO CAÑAS, la filosofía que se deriva de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 «...consiste en premiar la diligencia del primer comprador que inscribe, atribuyéndole el dominio de la cosa comprada por haberla inscrito, aunque no haya sido él el primero en haber consumado el proceso adquisitivo ordinario, apto, de suyo, para convertirle en dueño» («El principio de inoponibilidad...», cit., p. 412 y «La inscripción...», cit., pp. 194 y ss.).

Como puede observarse la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 configuraba el derecho de propiedad sobre inmuebles no inscrito con una especie de carácter *inter partes* o relativo. El comprador que no inscribe adquiere la propiedad del bien enajenado, pero tal adquisición resulta inoponible a terceros y particularmente frente al derecho del comprador que inscribe, independientemente de si el vendedor figuraba o no como titular registral⁶³. Consecuentemente la interpretación del artículo 1473 II CC desde la óptica del principio de inoponibilidad se traduce en la innecesariedad de la previa inscripción del vendedor⁶⁴.

Por el contrario quienes ven en el artículo 1473.II CC una manifestación del principio hipotecario de la fe pública registral parten de la eficacia positiva de ésta: el ordenamiento protege *erga omnes* al adquirente que contrata con quien figura en el Registro como titular del bien, siempre que dicho adquirente desconozca la existencia de derechos preexistentes⁶⁵.

Esta constancia registral de la titularidad del vendedor es la que ampara la creencia del comprador sobre la pertenencia del bien a aquél y justifica a su vez la preferencia del comprador que inscribe frente al que no lo hizo. El artículo 1473.II CC sería una concreta manifestación del artículo 34 LH en los casos de venta múltiple, por lo que su aplicación no resultaría posible en defecto de inscripción del bien a favor del vendedor⁶⁶.

⁶³ De ahí la polémica sobre si el comprador preferido que primero inscribe adquiere *a domino* o *a non domino*. Vid. a este respecto con opiniones diversas, entre otros, AMORÓS GUARDIOLA, ob. cit., p. 1540; LACRUZ BERDEJO, *Derecho inmobiliario...*, cit., p. 258; ...; y GORDILLO CAÑAS, «La inscripción...», cit., pp. 451 y ss.

⁶⁴ Cfr., entre otros, ALONSO FERNÁNDEZ, «La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición», *RCDI*, Núm. 204, 1945, pp. 315; DEL HOYO, ob. cit., pp. 567 y 567; AMORÓS GUARDIOLA, ob. cit., pp. 1544 y 1545; LACRUZ BERDEJO, *Derecho inmobiliario...*, cit., p. 215; CUENA CASAS, *Función...*, cit., p. 335; GARCÍA GARCÍA, ob. cit., p. 175; Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN y GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema de Derecho Civil*, Vol. II, 8.ª Ed., Tecnos, Madrid, 2000, p. 286; LALAGUNA DOMÍNGUEZ, «La doble venta...», cit., pp. 871 y 872; y GORDILLO CAÑAS, «La inscripción...», cit., pp. 196 y 197 y «El principio de inoponibilidad...», cit., pp. 420 y 484 y ss.

Por su parte, CANO TELLO se limita a poner de relieve la innecesariedad del requisito de la previa inscripción registral del vendedor, contraponiendo el régimen del artículo 1.473.II CC con el del artículo 34 LH, pero sin mencionar en ningún caso el artículo 32 LH y el principio de inoponibilidad (cfr. ob. cit., p. 278).

⁶⁵ Cfr. LACRUZ BERDEJO, *Derecho inmobiliario...*, cit., p. 196.

⁶⁶ Así, por ejemplo, ROCA SASTRE considera que la previa inscripción del vendedor para que el comprador que inscribe sea preferido frente aquél que no lo hizo «...resulta del artículo 69 de la propia Ley Hipotecaria, y de la propia lógica del requisito de la buena fe del tercero, en cuanto éste ha de adquirir, para ello confiado en el contenido del Registro, de suerte que cuando este contenido sea negativo no podrá en rigor actuar la fe pública registral» («El problema...», cit., pp. 824 y 826). Por su parte PETIT SEGURA concluye tajantemente que «...por la vía del artículo 1473.II no es correcto establecer una excepción al artículo 34 LH en cuanto al requisito de la previa constancia del vendedor o transmitente como titular registral, origen de la apariencia jurídica que producirá, en su caso, la adquisición *a non domino*» (ob. cit., p. 147). También supeditan la aplicación del artículo 1473 II CC a la previa inscripción del vendedor en consonancia con el artículo 34 LH,

El requisito de la previa inscripción del vendedor e interpretación del artículo 1473.II CC en coherencia con el principio de fe pública registral del artículo 34 LH encuentra un argumento capital a su favor en el artículo 207 LH, a cuyo tenor las inmatriculaciones *ex novo* practicadas conforme al artículo 205 LH por quienes no adquieren de titular registral «...no surtirán efectos respecto de terceros hasta transcurridos dos años desde su fecha». No obstante, la virtualidad e incidencia de dicho precepto en la venta múltiple ha sido objeto de interpretaciones diversas.

Los partidarios de analizar el artículo 1473.II CC a la luz del principio de mera inoponibilidad de los derechos reales no inscritos consideran que el artículo 207 LH no resulta aplicable en los casos de venta múltiple. Estiman por ello que el comprador que primero inscribió resulta protegido frente al que no lo hizo desde el momento de la inscripción, sin necesidad de que transcurran dos años⁶⁷.

En sentido diametralmente opuesto, parte de la doctrina y de la jurisprudencia se muestran contrarios a que el comprador que inscribe sin adquirir de titular registral pueda ser protegido por el artículo 207 LH incluso transcurridos dos años desde la inmatriculación, limitando la protección dispensada por dicho precepto a los

entre otros, VALLET DE GOYTISOLO, «La buena fe, la inscripción...», cit., pp. 234 y 235; ALBALADEJO GARCÍA, «Pluralidad de ventas...», cit., p. 28; MOLINA GARCÍA, ob. cit., pp. 236 a 241 y 265 y 266; JORDANO FRAGA, «Doble venta...», cit., pp. 1360 y 1361; RUBIO GARRIDO, con apoyo en las SSTs de 22 de marzo de 1930 (Cdo. 1.º y 5.º) y 6 de diciembre de 1962 (cfr. *La doble venta...*, cit., pp. 94 a 96); y ARCOS VIEIRA, ob. cit., p. 867.

⁶⁷ Cfr., entre otros, ALONSO FERNÁNDEZ, ob. cit., pp. 315 y 316; VILLARES PICÓ, «La inscripción...», cit., pp. 295 y 296; LACRUZ BERDEJO, *Derecho inmobiliario...*, cit., p. 247; y GARCÍA GARCÍA, ob. cit., pp. 426 a 428. El razonamiento en aras a excluir la aplicación del artículo 207 LH a los casos de venta múltiple es nítidamente expuesto por GORDILLO CAÑAS, en cuya opinión «Tampoco impide entender la adquisición del comprador que primero inscribe como una adquisición *a non domino* la limitación de efectos impuesta a la inmatriculación en determinados casos por el artículo 207 LH. Simplemente, porque dicha limitación, explicada en razón de la menor solidez de la primera inscripción en tales casos, se refiere y circunscribe al campo de la fe pública registral, con la que nada tiene que ver el principio de inoponibilidad de lo inscribible no inscrito, inspirador del artículo 1.473.II (y del 32 LH) y ajeno en todo a la ratio de aquella limitación. Los efectos en cuanto a terceros que por obra del artículo 207 LH quedan en suspenso son, desde luego, los que, *ex fide publica*, la inscripción podría provocar a favor de los causahabientes del inmatriculante, y del inmatriculante mismo frente al *verus dominus* para suplir el defecto de titularidad o poder dispositivo de su *causam dans*, anterior y por causa distinta a los actos desencadenantes de la hipótesis de la doble venta: no, en cambio, los que, en aplicación de los principios de prioridad e inoponibilidad, se sustanciarían en hacer prevalecer, frente a cualquier otra, la adquisición que primero llega al registro; precisamente y solamente por razón de haber llegado primero» («La inscripción...», cit., p. 201). La misma idea reiteraba dicho autor en «El principio de inoponibilidad...», cit., pp. 422 y 423. Aun cuando pretenda verse en el artículo 1.473.2 CC una concreta aplicación del criterio de inoponibilidad de los derechos no inscritos formulado en el artículo 32 LH, el principal problema de esta tesis estriba en que dicho principio de inoponibilidad ha de conjugarse con el artículo 207 LH, cuya introducción en la legislación hipotecaria tuvo lugar en el año 1909 alterando el originario esquema de la Ley Hipotecaria de 1861 (cfr. DEL HOYO, ob. cit., p. 568)

adquirentes de dicho comprador, sub-adquirentes a su vez del doble vendedor originario⁶⁸.

Algunos autores profundizan aún más en el tema y advierten que el plazo de dos años no aplica en las disputas originadas en los casos de doble venta llevados a cabo por el inmatriculante no protegido por el artículo 207 LH. Con independencia de los derechos del verdadero propietario del bien (primer comprador) frente al inmatriculante (que no decaen aunque hayan transcurrido los dos años) y frente a los sub-adquirentes (dentro de los dos primeros años, pero no después), si la disputa se suscita entre dos adquirentes del inmatriculante uno solo de los cuales inscribe su derecho el plazo del artículo 207 LH no aplica y será preferido el que inscribe su adquisición frente al que no, dado que se trata de derechos nacidos con posterioridad a la inmatriculación (no, previos como los del *verus dominus*)⁶⁹.

La falta de protección del comprador que inscribe sin adquirir de titular registral ha sido destacada en varias ocasiones por la jurisprudencia, caso de las SSTs, entre otras, de 21 de enero de 1992, 18 de abril de 2000, 15 de enero de 2001, 13 de noviembre de 2008 y 22 de enero de 2010. Particularmente clara sobre la negación de la condición de tercero hipotecario de quien inmatricula según el mecanismo de los artículos 205 y 206 LH resultaba la STS de 21 de enero de 1992, a cuyo tenor (FJ 7.º):

«...técnicamente los inmatriculantes no quedan protegidos ni antes ni después de los dos años desde la fecha del asiento de presentación; lo que quiere decir el artículo 207 LH es que el adquirente del inmatriculante, al amparo del artículo 205 LH, no queda protegido hasta transcurridos dos años de la inscripción primaria, pues, así cabe hacerlo de acuerdo con la doctrina científica y por interpretación sistemática del Ordenamiento Jurídico (...).»

⁶⁸ Cfr., entre otros, ROCA SASTRE, «El problema...», cit., p. 826; RUBIO GARRIDO, *La doble venta...*, cit., pp. 94 a 96; y DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario al artículo 207 LH», en *Comentarios a la Ley Hipotecaria* (Dir. Andrés Domínguez Luelmo), Thomson-Reuters/Lex Nova, Pamplona-Valladolid, 2013, pp. 1117 a 1122.

Por su parte, Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN Y GULLÓN BALLESTEROS consideran que «...el artículo 207 LH priva de los efectos de la fe pública registral durante dos años a la inscripción inmatriculadora, pero en relación con los sucesivos adquirentes del inmatriculante, que aquí sería el comprador». A su modo de ver la limitación del artículo 207 LH juega en relación a los adquirentes del segundo comprador (inmatriculante *ex novo* que resulta preferido) pero no respecto del propio inmatriculante. De ello se infiere además que el requisito de que el segundo comprador preferido adquiera de quien figura como titular del bien con poder de disposición no aplica en los casos de doble venta, apartándose en este punto de la regulación de las adquisiciones *a non domino*, del artículo 34 LH, resultando aplicable la protección dispensada por el artículo 1.473.II CC más generosa que su homónimo hipotecario (cfr. ob. cit., p. 286).

⁶⁹ Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario al...», cit., p. 1120, adhiriéndose a la tesis de Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN (cfr. ob. cit., pp. 533 y ss.).

A medio camino entre los dos planteamientos anteriores, la solución más plausible a mi modo de ver es aquélla que limita la plena protección del comprador que primero inscribe al transcurso de dos años desde que éste inmatricula *ex novo*⁷⁰.

En su condición de *verus dominus*, el comprador que no inscribió podrá impugnar antes de dos años la adquisición del comprador que inscribió. En tal caso el comprador que inscribió tras la entrega del bien al otro comprador podrá reclamar del vendedor el correspondiente saneamiento por evicción. No en balde, en el articulado de la Ley Hipotecaria de 1861 no existía un precepto análogo al artículo 207 LH, cuya introducción tuvo lugar en por medio de la Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909, modificando con ello el funcionamiento originario del principio de inoponibilidad⁷¹.

Esta tesis «intermedia» es la dominante en la jurisprudencia⁷². Particularmente ilustrativa resultaba a este respecto la STS de 6 de diciembre de 1962, conforme a la cual (Cdo. 6.º):

«...se combate la sentencia recurrida (...) alegando la interpretación errónea del artículo 1.473 CC y la aplicación indebida del 34 LH, por entender el recurrente que tratándose de una doble venta le corresponden los bienes por ser quien primero inscribió en el Registro de la Propiedad, y si bien se trata en efecto de una doble venta no cabe olvidar que las fincas no estaban inscritas en el Registro y fue el propio recurrente quien logró su inmatriculación por medio de un acta de notoriedad, que conforme a lo dispuesto en el artículo 207 LH no surte efectos registrales hasta transcurridos dos años desde la inmatriculación, por lo que impugnada antes de pasado dicho plazo ni el señor J. E. tiene el carácter de tercero hipotecario, ni el de propietario inscrito; por todo lo cual debe resolverse la cuestión, como hace la sentencia impugnada a favor de los recurridos como poseedores de buena fe de los bienes y con título dominical más antiguo (...)»⁷³.

Por su parte, la STS de 5 de noviembre de 1973 precisaba igualmente que (Cdo. 5.º) «...la virtualidad otorgada por el párrafo 2.º del citado artículo 1473 a la inscripción en el Registro no queda enervada por el hecho de que se haya hecho al amparo del artículo 205, por lo que goza de prioridad el adquirente que antes haya

⁷⁰ Cfr., entre otros, DEL HOYO, ob. cit., p. 568; AMORÓS GUARDIOLA, ob. cit., p. 1545; PETIT SEGURA, ob. cit., pp. 146 a 148; y LLAMAS POMBO, ob. cit., p. 367.

⁷¹ Cfr. DEL HOYO, ob. cit., p. 568.

⁷² El propio LACRUZ BERDEJO, pese estimar innecesario para aplicar los artículos 32 LH y 1.473.II CC que el vendedor figure como titular registral, reconoce que la jurisprudencia no resulta favorable a dicha interpretación o cuando menos conecta dicha innecesariedad con la suspensión de efectos de la inscripción durante dos años del artículo 207 LH, (cfr. *Derecho inmobiliario...*, cit., pp. 218 y 219).

⁷³ La misma orientación, reiterando la suspensión de efectos durante dos años de las inmatriculaciones practicadas *ex novo*, se apreciaba en la STS de 22 de noviembre de 1963.

inscrita (...)), aunque tan solo una vez transcurren los dos años a que se refiere el artículo 207 LH⁷⁴.

La necesaria conciliación de la suspensión de efectos frente a terceros durante dos años de la inmatriculación *ex novo* del comprador que inscribe frente al que pudiendo hacerlo no lo hizo, ha sido por lo demás expresamente ratificada por la STS de 7 de septiembre de 2007 de unificación de doctrina en materia de venta múltiple, al considerar que de esta forma «(...) se logra la concordancia del artículo 1473 CC tanto con los artículos 606 y 608 CC como con la Ley Hipotecaria: con su artículo 34 (si la finca estaba inscrita a nombre del doble vendedor y el primer comprador no ha inscrito su adquisición) y con su artículo 32 (si la finca no estaba inscrita, el primer comprador no inscribe su adquisición, el segundo sí lo hace y, finalmente, acaba transcurriendo el plazo establecido en el artículo 207 LH; (...) de esta forma se acomoda también la interpretación del artículo 1473 CC al 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 refundido de 1946».

B. PREFERENCIA BASADA EN LA PRIORIDAD POSESORIA Y LA MAYOR ANTIGÜEDAD DEL TÍTULO

En la venta de bienes muebles el artículo 1473.I CC establece la preferencia adquisitiva del comprador que «...primero haya tomado posesión con buena fe», buena fe que *a priori* y *ex artículo* 434 CC se presume a favor del poseedor del bien (STS de 22 de marzo de 1930, Cdo. 5.º).

La preferencia basada en la prioridad posesoria se extiende igualmente en defecto de inscripción en el Registro a la venta de inmuebles (artículo 1473.III CC) y plantea el problema de determinar si se refiere a una posesión real y efectiva o basta con la mera posesión mediata o instrumental, particularmente la que puede adquirirse en la venta de inmuebles mediante el otorgamiento de escritura pública⁷⁵.

⁷⁴ Sin embargo GARCÍA GARCÍA cita esta Sentencia en apoyo de la inaplicabilidad del artículo 207 LH a los casos de venta múltiple (cfr. ob. cit., p. 428).

⁷⁵ A favor de entender que el criterio de preferencia basado en la prioridad posesoria abarca también la posesión mediata o instrumental adquirida mediante escritura pública se inclinan, entre otros, ALBALADEJO GARCÍA, «Pluralidad de ventas...», cit., pp. 25 y 26; LACRUZ BERDEJO, *Elementos...*, T. II, Vol. 3.º, cit., p. 55; RUBIO GARRIDO, *La doble venta...*, cit., pp. 106 a 108; LALAGUNA DOMÍNGUEZ, «La doble venta...», cit., p. 868; RODRÍGUEZ-ROSADO MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA, «Ius ad rem ...», cit., pp. 1699 y 1700 (en cuya opinión la buena fe del artículo 1473.III CC consiste, a diferencia del artículo 1473.I CC, únicamente en el desconocimiento de la existencia de una compraventa anterior siquiera no consumada y con trascendencia únicamente obligacional); y CLEMENTE MEORO y NIETO MONTERO, ob. cit., pp. 94 y 95.

Dicha controversia entronca directamente con la interpretación que, en términos generales, se confiera al artículo 1462.II CC y a la

Por su parte, MANRESA Y NAVARRO considera conveniente operar un cambio legislativo en este punto y modificar la redacción del artículo 1473 CC, si bien reconoce que el criterio de la jurisprudencia otorga preferencia a la tradición real sobre la fingida. Se apoya para ello en la STS de 24 de noviembre de 1894, en la que vendida una finca mediante escritura pública, se estimó que la venta posterior a otro sujeto que toma posesión real de la misma no le confiere a este último la propiedad, toda vez que el carece el vendedor al momento de llevar a cabo ese segundo contrato de la necesaria facultad de disposición. Considera que la posesión material puede revestir virtualidad práctica en cuestiones posesorias, *ex artículo 445 CC*, pero no en cuestiones de propiedad, de las cuales se ocupa, precisamente el artículo 1473 CC. Por ello termina concluyendo: «La posesión es sólo una de las formas de tradición, es la entrega real o material del objeto, y a esa tradición, como prueba y signo evidente de la entrega, es a la que parece aludir el artículo. La última parte del mismo confirma plenamente esta idea, aunque habla en general de título y no de escritura: título de fecha más antigua, sea el que sea, esto es, primero la posesión, después el título, aunque se trate de una escritura, luego si ésta envuelve tradición, la ley deliberadamente establece una gradación entre las diversas formas de tradición admitidas, dando la preferencia a la entrega real sobre la entrega fingida y colocando por encima del derecho de propiedad la grosera materialidad de la posesión» (*Comentarios...*, cit., T. X, Vol. I, 1969, pp. 264 y 265).

A la tesis en torno a la relación entre los artículos 445 y 1473 CC de MANRESA Y NAVARRO se adhiere asimismo PETIT SEGURA (cfr. *ob. cit.*, pp. 132 a 137) y siguiendo a VALLET DE GOYTISOLO (cfr. «La concurrencia de varias posesiones sobre una misma cosa inmueble», en *Estudios sobre Derechos de cosas*, Montecorvo, Madrid, 1973, p. 109), considera además que «...la única relación que guarda el artículo 445 CC con el artículo 1473 CC es que habrá que acudir aquél en el supuesto en que surja contienda sobre el hecho de la posesión, o sea, para decidir la preferencia entre dos o más tradiciones reales, pero no para decidir la preferencia entre tradiciones de distinto signo», por lo que el problema radicaría en determinar si el artículo 1473 CC «...establece una gradación de tradiciones o una tradición única con igual prioridad», o lo que es lo mismo ¿Prevalece la tradición real sobre la ficticia? A su juicio, la respuesta correcta es que no en la venta de inmuebles y sí en la de bienes muebles, ya que en el caso de los muebles el mantenimiento de la cosa en posesión del vendedor constituye el punto de partida para que posteriormente pueda tener lugar un supuesto de adquisición *a non domino* *ex artículo 464 CC* en el ínterin de una venta múltiple, de forma que «...no resultará infrecuente que en una doble venta de cosa mueble acabe prevaleciendo la tradición real (incluso posterior) sobre la tradición instrumental». Por el contrario, entiende que «...en materia de inmuebles prevalece siempre el comprador primero en la tradición, real o instrumental. En este tipo de bienes la publicidad posesoria no es suficiente para producir una adquisición *a non domino*, pero sí para enervarla: Si después de una primera venta seguida de tradición real, el vendedor *ex dominus* y aún titular registral perfecciona una segunda venta, mediante escritura pública con valor de tradición instrumental, con un pretendido tercer adquirente, éste no llegará a adquirir *a non domino* por carecer del requisito de la buena fe, desvirtuado por los actos posesorios del primer comprador. Sólo cuando no exista la evidencia de la posesión en el primer comprador, al perfeccionar el contrato mediante escritura pública con el segundo comprador, podrá tener lugar una adquisición *a non domino* del bien inmueble por este último». Para PETIT SEGURA si bien la tradición instrumental no es una presunción *iuris tantum* de que ha tenido lugar la entrega (rebatible por cualquier medio de prueba en Derecho) sino que equivale a la entrega o tradición real, en los casos en que el vendedor no tenía al momento de escriturar la posesión de hecho o inmediata de la cosa vendida puede deducirse la falta de valor traditorio de la escritura (en el sentido conferido por el artículo 1.462 II CC).

Consideran que el artículo 1473 CC se refiere a la posesión real, entre otros, MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios...*, cit., T. X, Vol. I, 1969, pp. 264 y 265; CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho Civil...*, T. IV, cit., pp. 120 y 121; PUIG BRUTAU, *Fundamentos...*, cit., T. II, Vol. 2.º, 1982, p. 180; MOLINA GARCÍA, *ob. cit.*, pp. 216 a 228; GARCÍA CANTERO, «Comentario al artículo 1473», en *Comentario del Código Civil*, T. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, p. 932; GONZÁLEZ POVEDA «Comentario al artículo 1473», en *Comentario del Código Civil* (Coord. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta), Vol. 7, Bosch, Barcelona, 2000, p. 384; GORDILLO CAÑAS, «La inscripción en el Registro...», cit., pp. 205 y 206; LLAMAS POMBO, *ob. cit.*, pp. 368 y 369.

tradición espiritualizada como modo de adquisición del dominio. A tales efectos, se plantea si para que la transmisión opere es necesario que el vendedor sea poseedor del bien enajenado y éste no se halle en manos de una tercera persona, o si dicha circunstancia resulta irrelevante⁷⁶.

El Tribunal Supremo ha señalado en múltiples ocasiones que la entrega instrumental por escritura pública, *ex* artículo 1462.II CC, opera como mera presunción *iuris tantum* que admite prueba en contrario. Por ello acreditada la ausencia de entrega real, por el hecho de encontrarse el bien en poder de un tercero o del propio vendedor, se considera que prevalece la posesión real sobre la espiritualizada⁷⁷. «Si bien el artículo 1462 CC estima como tradición ficta de la cosa vendida el otorgamiento de la escritura pública, dispone además que esa tradición no existe cuando de la misma escritura resultare o se dedujera claramente lo contrario (...), de donde se sigue que no habiéndose justificado la entrega (...), no existe la tradición (...)» (STS de 18 de enero de 1929 Cdo. 1.º). «Los vendedores no poseían las fincas que vendían, sino que las poseía su propietario (...), por lo que no pudo haber entrega de la cosa, tradición, ni transmisión del dominio de las fincas, refiriéndose a las comprendidas en la escritura (...)» (STS de 30 de enero de 1960 Cdo. 5.º). «La tradición fingida que supone la escritura pública de compraventa o el auto de adjudicación de bienes a la cual se refiere el número segundo del artículo 1462 CC puede equipararse a la entrega real de la cosa vendida o adjudicada, cuando de una u otro no resultare lo contrario, es decir, esa equivalencia está buscada en una presunción legal *iuris tantum*, que, como tal, puede ser destruida» (STS de 2 de noviembre de 1974 Cdo 2.º). «Como ha aclarado la jurisprudencia, la tradición instrumental, admitida en dicho precepto [artículo 1462 CC], es una presunción *iuris tantum* que no implica necesariamente el transferimiento de la posesión, combatible cuando no concuerda con la realidad (...)»⁷⁸ (STS de 19 de noviembre de 1975 Cdo. 7.º). «El sofisma está pues, en pretender la preva-

⁷⁶ Para una exposición en detalle de las distintas posiciones doctrinales y jurisprudenciales existentes al respecto, si bien no referida al caso concreto de la venta múltiple, *vid.*, por todos, BERCOVITZ ÁLVAREZ, *Tradición instrumental y posesión*, Aranzadi, Pamplona, 1999, pp. 120 y ss. y 147 y ss.

⁷⁷ Cfr. SSTS, entre otras, de 18 de enero de 1929, 22 de marzo y 25 de abril de 1930, 10 de septiembre de 1931, 25 de abril de 1949, 19 de febrero de 1951, 9 de junio de 1954, 30 de enero de 1960, 2 de noviembre de 1974, 19 de noviembre de 1975, 20 de octubre de 1990, 17 de noviembre de 1992, 13 de mayo y 1 de julio de 1995, 10 de diciembre de 1996 y 9 de octubre de 1997.

⁷⁸ Pese al pronunciamiento transcrito, ALBALADEJO GARCÍA estima que en dicha Sentencia se presupone la plena equivalencia entre la tradición instrumental y la real, sin dar prioridad, a efectos del artículo 1.473 CC, a la posesión real sobre la *ficta* o mediata adquirida a través del otorgamiento de la escritura pública, «...pues de lo contrario le habría bastado (considerando 7.º) rechazar la alegación del recurso, diciendo que la tradi-

lencia de la ficción o tradición instrumental sobre la propia realidad, en querer convertir la presunción *iuris tantum* en *iuris et de iure*, cuando las propias escrituras públicas de compraventa (...), se deduce claramente que no hubo con anterioridad entrega real (...) y que, por tanto, tampoco pudo entrar en juego la entrega instrumental (...)» (STS de 20 de octubre de 1990 FJ 2.º). «Para que la *traditio* instrumental opere es necesario, según doctrina de esta Sala (...), que se den los supuestos siguientes: a) que la compraventa se hubiera celebrado por medio de escritura pública con todos los requisitos formales para su validez; b) que de dicha escritura no resultare o se deduzca claramente lo contrario, es decir, que no concurra discordancia constatada y suficientemente acreditada con la realidad jurídica, y c) que el vendedor esté en posesión del bien enajenado tanto en forma mediata como inmediata, exigiéndose cumplida prueba en cuanto a la disposición en su condición de *tradens*» (STS de 9 de octubre de 1997 FJ 4.º).

Correlato de dicha tesis se estima que en caso de confrontación entre dos entregas instrumentales la preferencia corresponderá al comprador que tiene además la posesión real (STS de 9 de junio de 1955⁷⁹), así como que inscrita una venta sin tradición (porque la escritura no valió como tradición instrumental) la propiedad no pertenece al comprador que inscribió (STS de 10 de febrero de 1909⁸⁰).

Conforme a dicha construcción, la falta de equivalencia de la escritura pública a la entrega que el propio artículo 1462.II CC prevé («...si de la misma escritura no resultare o se dedujere clara-

ción instrumental no constituye entrega de posesión a los efectos del artículo 1473» [«Pluralidad de ventas...», cit., p. 26 (y nota 17)].

⁷⁹ No obstante, ha de tenerse presente que en el caso enjuiciado por dicha Sentencia la posesión real a favor de la cual se decantaba el Tribunal Supremo lo era a efectos de la consolidación por uno de los compradores de una adquisición por usucapión ordinaria decenal.

⁸⁰ Así, en el Fundamento de Derecho tercero de la STS de 10 de febrero de 1909 se afirmaba: «...para que el otorgamiento de la escritura pública equivalga a la tradición de la cosa vendida, según el artículo 1462 CC (...) es preciso que el vendedor posea la cosa o se halle en condición de verificar la entrega». Por ello el Tribunal Supremo consideró que la regla de prioridad de la inscripción del artículo 1473 CC carecía de aplicación al caso enjuiciado. ALBALADEJO GARCÍA, citando esta STS de 10 de febrero de 1909, afirma que «...no es la inscripción en el Registro de la Propiedad en sí la que hace adquirir la propiedad al primer comprador que inscribe, sino en cuanto tal inscripción presupone la tradición o entrega de la posesión de lo vendido». La referencia a dicha STS de 10 de febrero de 1909 no deja de resultar llamativa, ya que es precisamente él uno de los autores más críticos con la doctrina y jurisprudencia que exigen para que la tradición instrumental del artículo 1462.II CC despliegue virtualidad práctica el vendedor tenga la posesión de la cosa vendida o se halle en condiciones de poder entregarla. Si bien dicha crítica la efectúa a propósito de analizar el criterio de la prioridad en la posesión para dirimir los conflictos de doble venta, y no a resultados de comentar la preferencia basa en la inscripción registral, no parece que haya fundamento alguno para fijar los requisitos que la escritura pública de compraventa, sea para inscribir en el Registro de la Propiedad o para ser el primero en la posesión –en cuyo caso, parece, debiera enjuiciarse con mayor rigor–, ha de reunir (cfr. «Pluralidad de ventas...», cit., pp. 24 y 25).

mente lo contrario») tendrá lugar, además de cuando la voluntad de las partes haya sido la de excluir el valor traditorio de la escritura⁸¹, si se demuestra la detentación material del bien por otro sujeto. De ahí que la jurisprudencia reconozca la posibilidad de desvirtuar la presunción posesoria no sólo dado el tenor de la propia escritura sino también empleando otros medios de prueba⁸². «La *traditio ficta* no significa radicalmente la tradición real del bien objeto de la venta. Puede suceder que un tercero esté en la posesión del mismo, atribuyéndose su titularidad dominical de tal manera que ello aboca a la posibilidad de tener que admitir prueba en contrario para combatir la posible discordancia entre la tradición instrumental de matiz legalista con la realidad jurídica material existente o bien cuando de la misma escritura resulte claramente lo contrario (...)» (SSTS de 10 de diciembre de 1991 FJ 1.º y 15 de julio de 2004 FJ 4.º). «La tradición instrumental que establece el párrafo 2.º del artículo 1462 CC (...), requiere, por un lado, que el vendedor se halle en la posesión del bien que se dice comprado (...), y, por otro lado, la expresada tradición instrumental entraña una presunción *iuris tantum*, que puede ser destruida no sólo por lo que conste en la propia escritura, sino también por hechos incontrovertibles de la realidad física y jurídica (...)» (STS de 1 de julio de 1995 FJ 5.º).

A mi modo de ver el *quid* de la cuestión a la hora de clarificar el alcance y virtualidad que ha de conferirse a la entrega por escritura pública radica en el sentido que se dé a la exclusión que el propio artículo 1462.II CC prevé en los casos en que de ésta «resultare o se dedujere claramente» la ausencia de efecto traslativo.

Del tenor literal del artículo 1462.II CC se deduce claramente que la prueba en contrario que provoca la exclusión del efecto traditorio de la escritura pública únicamente puede derivar de la propia escritura y no de cualesquiera otros medios de prueba admitidos en Derecho⁸³.

⁸¹ Exclusión por las partes contratantes del valor traditorio de la escritura que podrá haberse realizado expresamente o deducirse de su propio tenor y circunstancias.

⁸² Cfr. SSTS, entre otras, de 22 de marzo de 1930, 25 de abril de 1949, 10 de diciembre de 1991, 1 de julio de 1995, 15 de julio de 2004 o 13 de mayo de 2013.

⁸³ Cfr. SSTS, entre otras de 22 de marzo de 1952, 4 de mayo de 1965, 7 de febrero de 1985, 25 de marzo de 1994 y 24 de junio de 2003. En el caso de la STS de 8 de mayo de 1982 el Tribunal adoptó una posición ambigua, haciendo referencia tanto a la tesis que entiende que el artículo 1462.II CC debe entenderse como presunción *iuris tantum*, que admite prueba en contrario, refiriéndose tanto a la jurisprudencia que admite la destrucción de la misma por cualquier medio de prueba válido en Derecho (SSTS de 25 de abril de 1930, 10 de septiembre de 1931 y 25 de abril de 1949) como a aquélla que considera que pese a tratarse de una presunción no es rebatible por cualquier medio (STS de 22 de marzo de 1952) sino únicamente cuando de la escritura resulte claramente lo contrario al estimar (Cdo. 3.º) que «...la tradición documental o ficta posee la misma eficacia que la ocupación material» (STS de 16 de febrero de 1970). No obstante, dicho pronunciamiento tenía el carácter de mero *obiter dictum*, dado que el asunto se resolvió descartando la aplicación del artículo 1473 CC por la falta de concurrencia del requisito del vendedor único.

Esta opción interpretativa del artículo 1462.II CC es hacia la que parece orientarse la jurisprudencia dominante, al considerar que la tradición instrumental no supone una presunción *iuris tantum* de entrega sino que es en sí misma una forma de entrega⁸⁴ (la instrumental), que opera como *traditio* con independencia de la tenencia material del bien salvo que las partes hayan excluido en la propia escritura tal efecto⁸⁵.

En la doctrina particularmente contundente se muestra a este respecto ALBALADEJO GARCÍA, en cuya opinión «El artículo 1462 CC no dice que el otorgamiento de la escritura equivalga a entrega, salvo que de la escritura resulte que se entrega efectivamente, sino que dice que equivale a la entrega salvo que de la escritura resulte o se deduzca lo contrario. O sea lo que debe deducirse de la escritura para que su otorgamiento no constituya tradición instrumental (...), es, no que la cosa no se entregó realmente sino que la voluntad de las partes en contraria a que el otorgamiento sea traditorio (...). Lo cual es perfectamente cosa aparte de que de la escritura se deduzca que no hubo entrega efectiva. Pues con independencia de que ésta no se haya producido, las partes pueden querer (mejor dicho, pueden no hacer constar en la escritura que no quieren) que el otorgamiento de la escritura sea traditorio instrumental. De modo que entonces valdrá como tradición, siendo sin embargo seguro –porque se deduce de la escritura– que no hubo entrega real» (*Derecho Civil*, Vol. III, cit., pp. 141 a 145). De la misma opinión es LACRUZ BERDEJO, para quien la tradición instrumental del artículo 1.462.II CC «... no confiere necesariamente la posesión de la cosa, y sí solo el dominio o derecho real limitado, por lo que no se identifica con la obligación fundamental del vendedor de facilitar el *habere licere* de la cosa, de forma que el otorgamiento de la escritura no hace innecesaria la entrega (...). Considera además que «...el artículo 1462.II CC no exige, para el efecto transmisivo del dominio, que el *tradens* sea poseedor de la cosa vendida, de modo que, siéndolo, habrá transmisión del dominio y de la posesión; y no siendo poseedor el *tradens*, solo del dominio: en este segundo caso la escritura pública tiene el mismo valor transmisivo de la propiedad que la tradición, pero bien se que no es una forma de tradición, sino un equivalente jurídico de ésta». Por ello critica la doctrina y jurisprudencia que exigen que el vendedor posea efectivamente para que se produzca la transmisión del dominio y tras justificar su posición en distintos preceptos del Código Civil (tales como los artículos 1463, 1464 o 1473.III CC) termina concluyendo que «...puede haber transmisión sin tradición en sentido estricto, es decir, producirse el efecto traslativo sin adquirir la posesión. Con la diferencia, que pone de relieve PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, de que «si no hay transmisión de la posesión (supuestos de transmisión de la acción reivindicatoria o de derechos reales no poseedores), no parece que el acto de entrega, en principio, pueda surtir efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad con los artículos 1218 y 1227 (cfr. artículo 1526CC)» [*Elementos de Derecho Civil*, T. III, Vol. 1.º (Posesión y Propiedad), 3.ª Ed., José María Bosch Editor, Barcelona, 1990, pp. 231 a 234]. Esta «plena» equivalencia de la escritura pública a la entrega es fuertemente criticada por RODRÍGUEZ-ROSADO MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA. En su opinión la solución a dicho problema viene dado por el empleo de los conceptos de posesión mediata e inmediata y la regulación de las formas de su adquisición de los artículos 438 y 439 CC, considerando además que la disociación de la transmisión dominical de la posesión en concepto de dueño desliza injustificadamente nuestro modelo transmisivo hacia el puramente consensual [cfr. «La equivalencia de la escritura a la entrega y el valor instrumental de la tradición», en *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor José María Miquel* (Coord. Luis Díez-Picazo), Vol. II, Thomson-Reuters, Pamplona, 2014, pp. 2824 y 2825].

⁸⁴ A esta misma conclusión llega CHICO Y ORTIZ tras repasar las distintas teorías sobre la relación entre tradición e inscripción, reputando como dominante a nivel jurisprudencial la tesis mantenida por ALBALADEJO GARCÍA y LACRUZ BERDEJO (cfr. *Estudios...*, T. I, cit., pp. 165 a 168).

⁸⁵ Cfr. SSTS, entre otras, de 31 de octubre de 1951, 22 de marzo de 1952, 23 de mayo de 1955, 30 de septiembre de 1964, 4 de mayo de 1965, 28 de febrero de 1968, 5 de noviembre de 1973, 8 de julio de 1983, 17 de diciembre de 1984, 29 de mayo de 1997 y 31 de enero de 2013.

En la STS de 31 de octubre de 1951 los recurrentes en casación alegaban, entre otras cuestiones, que no resultaba de aplicación el artículo 1462 CC, al quedar desvirtuada la escritura de venta por el hecho de haber continuado el vendedor en posesión de parte de lo vendido, siendo la única finalidad del otorgamiento de la escritura poder inscribir en el Registro de la Propiedad la adquisición. Frente a dicho alegato el Tribunal Supremo precisaba (Cdo. 3.º).

«...esta tesis no puede prosperar, porque la tradición o entrega instrumental está equiparada por el artículo citado a la posesión real si de la misma escritura de compraventa no resultare o se dedujera claramente lo contrario, y es lo cierto que ni de la escritura ni de ningún otro elemento de juicio resulta destruida ni enervada la presunción legal de que por la tradición simbólica derivada del otorgamiento de escritura pública se entiende efectuada la entrega de la cosa vendida, ni se está tampoco, en supuestos como los contemplados por múltiples sentencias de esta Sala, en que la posesión ficta cede ante el hecho de estar poseyendo lo vendido un tercero y no el vendedor, pues si es éste quien posee la presunción se mantiene viva en los términos del artículo 1.462, en concordancia con el número segundo del 460 del Código Civil, vigorizados en cuanto al dominio inscrito por el artículo 41 LH».

Igualmente la STS de 4 de mayo de 1965 (Cdo. 4.º) afirmaba con toda rotundidad que

«...el apartado segundo del artículo 1462 no establece una presunción *juris tantum* rebatible por cualquier medio, sino que a su disposición de que en las ventas hechas en escritura pública, su otorgamiento equivale a la entrega de la cosa vendida, sólo puede oponerse que de la misma escritura resulte o se deduzca claramente lo contrario (...)

Por su parte, la STS de 8 de julio de 1983 reputó irrelevante la prueba testifical en orden a excluir el valor traditorio de la escritura pública otorgada. Según la STS de 29 de mayo de 1997 (FJ 3.º) «... es criterio aceptado por la moderna doctrina y la más reciente jurisprudencia el de que la tradición instrumental tiene lugar aunque el vendedor no tenga la posesión material o de hecho de la finca vendida, por entender que, en tales casos, el efecto traslativo sólo puede quedar desvirtuado por lo que resulte o se deduzca claramente de la misma escritura, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1462.II del Código Civil».

Dicha orientación se aprecia asimismo en las Resoluciones que sobre el particular ha tenido la ocasión de dictar la Dirección Gene-

ral de los Registros y del Notariado. Así, la RDGRN de 25 de enero de 2001 aclaraba (FJ 2.º):

«Cuando el párrafo segundo del artículo 1462 CC exceptúa de la tradición instrumental el pacto en contrario, no se refiere al pacto excluyente del traspaso posesorio material de la cosa, sino al acuerdo impeditivo del hecho traditorio, pues la escritura pública puede equivaler a la entrega a los efectos de tener por realizada la tradición dominical, aun cuando no provoque igualmente el traspaso posesorio (...)»⁸⁶.

Destaca por su claridad, en el sentido de no requerir la efectiva transmisión de la posesión al comprador para que la escritura pública surta efecto traditorio, negando el carácter de presunción *iuris tantum* del artículo 1462.II CC y precisando que dicho efecto únicamente queda enervado por el tenor de la propia escritura, la STS de 22 de diciembre de 2000, a cuyo tenor (FJ 2.º):

«...hasta el otorgamiento de la escritura, que medió en el supuesto examinado y la presunción que el precepto establece, no tiene el carácter de todas las presunciones *iuris tantum* sino que según precisó la jurisprudencia de este Tribunal Supremo (...) sólo puede rebatirse demostrando que de la propia escritura resulte o se deduzca claramente lo contrario; siendo consiguientemente irrelevante lo que digan unos testigos o se manifieste al absolver posiciones por la viuda del comprador respecto a si hubo o no entrega. El hecho (...) de que el propietario embargado no hubiese hecho entrega de las llaves del inmueble no permite afirmar (...) que los adjudicatarios en la subasta de dicho bien y posteriormente los adquirentes por compra, los actores-recurridos, no hubiesen adquirido el dominio de la finca al concurrir el título y la tradición instrumental, al no constar ni deducirse de la escritura pública de compraventa (...)»⁸⁷.

Por tanto la tradición instrumental *ex* artículo 1.462.II CC no opera como una presunción *iuris tantum*. La escritura pública posee valor traditorio independientemente del hecho de que se transfiera al comprador la posesión material del bien, quedando esta última reconducida a un problema de cumplimiento o incumplimiento por parte del vendedor de su obligación de entrega, planteamiento que las SSTS de 23 de mayo de 1955, 30 de enero de 1960, 5 de noviembre de 1973, 25 de marzo de 1994, 15 de julio de 2004 y 18 de mayo de 2005 expresamente extrapolaban a los

⁸⁶ El mismo planteamiento se reiteraba en las RRDGRN de 30 y 31 de marzo de 2001, 11 de junio de 2004 y 8 de septiembre de 2005.

⁸⁷ La misma orientación se observa en las SSTS de 4 de abril de 2002 y 23 de noviembre de 2012.

casos de venta múltiple. Como precisaba la ya referida RDGRN de 25 de enero de 2001 (FJ 2.º):

«...a pesar de la transmisión del dominio, puede no estar completamente cumplida la obligación de entrega, mas tal hecho deberá valorarse como la regulación del modo en que ha de cumplirse la obligación de entregar una cosa ya ajena al vendedor, y no como exclusión inequívoca (tal como exige el párrafo 2.º del artículo 1462) de tal efecto traditorio inherente a la escritura pública».

Particular es el caso enjuiciado por la STS de 16 de febrero de 1970, en la que el vendedor había enajenado unas fincas a dos compradores diferentes: al primero de ellos mediante documento privado, haciéndole entrega de los títulos de pertenencia de las fincas y los contratos de arrendamiento sobre ellas; al segundo mediante escritura pública que dicho comprador procedió a inscribir en el Registro de la Propiedad, ignorando la previa enajenación y habiéndose archivado las diligencias penales incoadas por el primero. Al igual que el Juzgador de Instancia, el Tribunal Supremo estimó que la entrega de los documentos de propiedad y arrendamiento había operado la tradición de las fincas confiriéndole al primer comprador su inmediato disfrute⁸⁸. La Sentencia en ningún momento mencionaba los artículos 1473 CC o 34 LH y ratificó la sanción de nulidad de la segunda venta en lugar de limitarse a adjudicar la propiedad al primer comprador, reproduciendo la tesis sobre el artículo 1462.II CC mantenida en las SSTS de 25 de octubre de 1924 y 24 de diciembre de 1929⁸⁹.

⁸⁸ En lo que parecía una clara aplicación a la venta de bienes inmuebles, aunque sin mencionarlo, del artículo 1.464 CC.

⁸⁹ Ha de tenerse en cuenta en relación al caso enjuiciado por esta Sentencia de 16 de febrero de 1970 que: 1. El contrato privado no transmite *per se* la propiedad de los inmuebles si no va seguida de su entrega; 2. A tenor del artículo 1464 CC, la entrega de los títulos de pertenencia de un bien incorporal provoca, sumada al contrato de compraventa, su tradición; 3. El efecto traditorio del artículo 1464 CC no aplica a la venta de inmuebles. Por lo tanto la solución ofrecida por el Tribunal Supremo «hace aguas», se mire por donde se mire ya que: 1. *Stricto sensu* la situación del primer contrato no trascendió al plano jurídico-real, limitándose a desplegar efectos puramente obligacionales; 2. Consecuentemente, la segunda venta no fue en puridad una venta de cosa ajena, sino de cosa propia; 3. Aun cuando se estimase válida la tesis del Alto Tribunal y se reputase el segundo contrato como una venta de cosa ajena, presupuesta la buena fe del segundo comprador que inscribió su adquisición en el Registro de la Propiedad el problema debería solventarse conforme al criterio de la prioridad en la inscripción del artículo 1473 CC o a resultados de las disposiciones contenidas al efecto en la legislación hipotecaria (artículo 34 LH). Aunque la Sentencia comentada se refería a su vez a la STS de 25 de octubre de 1924, el problema abordado por esta última no era el de si ha de prevalecer la posesión real de los demandados o la instrumental del comprador sino que la razón del fallo radicaba en la consideración del contrato de compraventa como nulo, por lo que el pronunciamiento sobre el artículo 1462.II CC tenía el carácter de mero *obiter dictum*. Por su parte, la STS de 24 de diciembre de 1929, también mencionada, razonaba (Cdo. 3.º): «...aunque los documentos privados, si en ellos no consta la entrega, no justifiquen la transmisión material, se han tenido en

Así pues, conforme a la STS de 16 de febrero de 1970 el acuerdo de las partes plasmado en el documento privado de venta basta para reputar efectuada la *traditio*. Dicho planteamiento ha sido reiterado por el Tribunal Supremo en las SSTs, entre otras, de 20 de octubre de 1989 y 10 y 18 de julio de 1997 e implica reconocer la posibilidad de extender las formas legales de tradición espiritualizada de los artículos 1463 y 1464 CC a la venta de inmuebles, al menos cuando éstos no pueden trasladarse a poder del comprador: bien por encontrarse ya en su poder (*traditio brevi manu*) o bien por estar en manos de un tercero o del propio vendedor (*constitutum possessorium*)⁹⁰.

Lo que interesa destacar es que a tenor de esta línea jurisprudencial el problema de la posesión real en la venta múltiple no se plantea solo en los casos en que media escritura pública sino también cuando el comprador adquiere la posesión mediata por contra-

cuenta para hacer la declaración de otras pruebas, y el artículo 1462 del repetido Código no implica que para la tradición se necesite precisamente escritura pública de venta, pues aun siendo privada puede justificarse la entrega y, por tanto, el dominio; por toda otra clase de pruebas de las admitidas en derecho, que es lo que ha ocurrido en el presente caso, en que tampoco se ha opuesto título alguno preferente al de los actores».

⁹⁰ Cfr. SANCIÑENA ASURMENDI, «La compraventa...», cit., pp. 732 a 734. A mi modo de ver el juego de los artículos 1463 y 1464 CC es diferente a la hora de operar la transmisión dominical en la venta de inmuebles por documento privado (al menos a los efectos que aquí interesan). En el artículo 1.463 CC el mero acuerdo de las partes plasmado en el contrato privado transfiere la propiedad al comprador cuando *la cosa vendida no puede trasladarse a su poder en el instante de la venta* (por estar en manos de un tercero o del propio vendedor –*constitutum possessorium*– o cuando ésta se halla *ya en su poder por algún otro motivo* (por ejemplo por ser su arrendatario –*traditio brevi manu*–). En la primera hipótesis del artículo 1463 CC (imposibilidad de traslado) es necesario el acuerdo de las partes para que la transmisión se opere (*animus transferendi et accipiendi domini*), bien sea de forma expresa (como en la STS de 20 de octubre de 1989 mencionada) o bien derivado implícitamente de los términos del contrato privado concertado. En la segunda hipótesis del artículo 1463 CC el bien ya se encuentra en poder del comprador al momento de celebración del contrato (*traditio brevi manu*), lo que impide al vendedor llevar a término una entrega real (artículo 1462.I CC), siendo en tal caso el contrato privado, *per se*, la exteriorización de la voluntad de transmisión, por lo que en estas hipótesis puede concluirse que la transmisión dominical se opera por la sola celebración del contrato –si bien tal conclusión no es en modo alguno pacífica (*vid.* en este sentido SANCIÑENA ASURMENDI, «La compraventa...», cit., p. 734).

Por el contrario, en el supuesto del artículo 1464 CC el bien enajenado no se encuentra en poder del comprador y la entrega real o efectuada mediante escritura pública (artículo 1462.II CC) se suple por la entrega al *accipiens* de los títulos de pertenencia del inmueble o por su uso consentido (o facultades dominicales aparejadas a él) y tolerado por el vendedor. En esta hipótesis del artículo 1464 CC la virtualidad traslativa del contrato no se supedita, sin embargo, a la imposibilidad de traslado del bien a manos del comprador o al hecho de encontrarse en su poder (como acontece en el artículo 1463 CC), diferencia que contribuye a diluir la posible similitud entre la transmisión operada por el mero contrato y aquella otra derivada de la puesta en poder de los títulos de pertenencia o uso consentido del artículo 1464 CC. No obstante, esta distinción entre los artículos 1463 y 1464 CC no resulta absoluta, como se observaba en el caso enjuiciado en la referida STS de 16 de febrero de 1970.

to privado seguido de alguna de las formas espiritualizadas de tradición de los artículos 1463 y 1464 CC⁹¹.

En cualquier caso, medie escritura pública o contrato privado seguido de tradición espiritualizada tanto en la venta de bienes muebles como inmuebles el criterio instaurado en el artículo 1473 CC es en mi opinión el de la posesión real. Dicha solución deriva de contraponer la admisibilidad en términos generales de la entrega espiritualizada como modo de adquisición de la propiedad con el particular régimen de preferencia instaurado para la venta múltiple en el artículo 1473 CC. Así parecía estimarse siquiera como mero *obiter dictum* en la STS de 11 de febrero de 2011, a cuyo tenor (FJ 3.º):

«...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 (...).»⁹².

A mi modo de ver la equiparación entre la posesión adquirida por entrega instrumental o espiritualizada y la adquirida de manera real a los efectos del artículo 1473 CC suscita la innecesariedad y redundancia de los criterios de dicho precepto para dirimir el problema de la venta múltiple frente las reglas de transmisión del dominio por título y modo⁹³.

⁹¹ No obstante esta línea jurisprudencial no se encuentra exenta de excepciones, como se observa, por ejemplo, en la STS de 20 de febrero de 1999, en la que se consideró insuficiente la aportación del contrato privado de compraventa para estimar la tercera de dominio de un comprador sobre los bienes objeto de apremio, dada la falta de transmisión dominical derivada de la falta de entrega o puesta en poder y posesión de tales bienes.

⁹² El problema de esta STS de 11 de febrero de 2011 es que admitía la destrucción de la virtualidad traslativa de la escritura no sólo por la voluntad de las partes sino también en función de los hechos probados, a modo de presunción *iuris tantum*. En cualquier caso, tal razonamiento no fue decisivo del fallo, dado que el comprador que había inscrito en el Registro de la Propiedad su adquisición no había obrado de buena fe.

⁹³ ESPÍN CÁNOVAS considera innecesario el requisito de la posesión de buena fe para dirimir el conflicto en la venta de bienes inmuebles formulado por el artículo 1473 CC respecto al sistema general de título y modo del artículo 609 CC. En su opinión –contraria en todo caso a la aquí defendida– el artículo 1473 CC constituye una excepción al sistema del título y modo no porque se trate de un supuesto asimilable al artículo 464 CC y la regla *possession vaut titre* sino porque confrontada una primera venta no consumada en el plano real (con alcance puramente obligacional) con otra ya consumada en segundo lugar por la concurrencia en el comprador de título válido y entrega real, el efecto transmisivo de esta segunda queda supeditado a la concurrencia de buena fe en el adquirente [cfr. «La transmisión de los derechos reales en el Código Civil español», en *Cien Estudios Jurídicos del Profesor Diego Espín Cánovas (1942-1996)*, Vol. III (Posesión-Propiedad-Propiedad Intelectual), Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998, pp. 1655 a 1660]. A mi modo de ver esta tesis resulta tentadora en aras a justificar el requisito de la adquisición de la posesión material de buena fe del artículo 1473 CC, pero supone confrontar un derecho puramente obligacional (el del primer comprador al que no le fue entregado el bien) con un derecho real (el del segundo comprador que adquirió por título y modo), sin que el primero sea oponible frente a terceros a salvo determinados casos particulares como puede ser una opción de compra debidamente inscrita.

Con carácter general la entrega espiritualizada resulta plenamente válida a efectos de transmitir la propiedad al comprador, con independencia de que vaya o no acompañada de la correspondiente entrega real y de que el vendedor se encuentre o no en posesión del bien al momento de entregar⁹⁴. Por el contrario en los casos de venta múltiple la posesión mediata adquirida por una entrega espiritualizada resulta insuficiente para dirimir el conflicto suscitado entre los compradores en liza. El esquema general que admite que la transmisión derive de la concurrencia de alguna de las formas de entrega espiritualizada permanece incólume pero el legislador opta por el criterio de la posesión efectiva de buena fe como criterio principal o subsidiario (en función de la naturaleza mueble o inmueble del bien enajenado) para atribuir el dominio a uno u otro comprador. Con ello se persigue dotar al iter transmisivo de una adicional publicidad o inoponibilidad merecedora de una mejor tutela⁹⁵.

La consideración de la posesión real de los bienes como modo de adquirir dotado de una mayor publicidad que la hace merecedora de una mejor tutela frente a las adquisiciones derivadas de entregas espiritualizadas se aprecia claramente en la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, a cuyo tenor:

«Nuestras leyes, siguiendo a las romanas, adoptaron la diferencia entre el título y el modo de adquirir, y establecieron que el título sólo produjera acción personal, pero que la propiedad y los demás derechos reales en la cosa, y por lo tanto, las acciones reales que se dan para reivindicarlos, solo nacieran de la tradición, o lo que es lo mismo, de la posesión de las cosas inmuebles. Por consecuencia de este principio, cuando alguno vende a dos la misma cosa, no es su dueño el que primero la compró, sino aquél que tomó de ella posesión. Los romanos, a pesar de haber despojado el derecho antiguo de muchas formas groseras y materiales, creyeron siempre que un acto esterno público, y que se pudiera apreciar por todos, debía señalar al que era dueño de la cosa inmueble. Este principio domó también en los diferentes Estados que formaron nuestra gran unidad nacional, si se exceptúa el reino de Aragón, en el que basta la reducción de un contrato de enajenación de inmuebles a escritura pública, para que el dominio o el derecho real quede en el adquirente. Contra el principio romano se ha elevado otro en los tiempos modernos que mereció ser adoptado en el Código civil francés. Separándose este del derecho antiguo y de las reformas saludables introducidas por la ley de Brumario del año VII, buscó un principio más espiritualista, más filosófico sin duda, pero mas espuesto también á graves incon-

⁹⁴ Cfr. ESPÍN CÁNOVAS, «La adquisición de la posesión inmaterial en el Derecho español», en *Cien Estudios Jurídicos del Profesor Diego Espín Cánovas (1942-1996)*, Vol. III (Posesión-Propiedad-Propiedad Intelectual), Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998, pp. 1603 y 1604.

⁹⁵ Cfr. VELA SÁNCHEZ, «La fe pública registral...», cit., p. 85.

venientes: el de que la propiedad se transmitiera, tanto respecto á los contrayentes como á un tercero, por el mero consentimiento. No corresponde á la comisión apreciar este principio cuando se limita á los mismos contrayentes; no toca á la Ley de Hipotecas, al menos bajo el punto de vista del proyecto, entrar en su examen: lo que de lleno cae bajo su dominio es desecharlo cuando se trata del interés de terceros que no han sido parte en el contrato, porque no se aviene bien con la lealtad y el orden de las transacciones, da lugar á que los acreedores sean defraudados, y produce la injusticia de oponer al que legítimamente adquiere un derecho, contratos y actos de que no ha podido tener conocimiento».

En defecto de posesión efectiva el artículo 1473.II CC atribuye la propiedad al comprador cuyo título sea más antiguo tanto en la venta de bienes muebles como inmuebles⁹⁶. Dicho criterio presupone que la entrega ha tenido lugar en forma espiritualizada a ambos compradores⁹⁷ y priva de efecto traditorio a la entrega hecha al comprador con un título de fecha posterior aunque dicha entrega haya sido la primera realizada por el vendedor. En suma el artículo 1473.III CC lo que dirime es qué comprador resultará preferido cuando se confrontan dos o más entregas espiritualizadas o instrumentales en defecto de inscripción registral y de posesión real.

Nótese que el título o contrato no puede operar traspaso dominical alguno, dado nuestro modelo de transmisión de los derechos reales, requiriéndose en todo caso de la realización de la correspondiente entrega al comprador. No cabe pues considerar que el artículo 1473.III CC base la preferencia adquisitiva en el título como tal sino en la suma de contrato más antiguo y entrega espiritualizada⁹⁸.

⁹⁶ Cfr. ARCOS VIEIRA, ob. cit., pp. 867 a 869.

⁹⁷ Cfr. GÓMEZ GÓMEZ, «Inscripción y tradición», *RCDI*, Núm. 358, 1958, p. 246.

⁹⁸ Tal y como señala ALBALADEJO GARCÍA, «Como quiera que en nuestro Derecho los contratos no son transmisivos, sino que se requiere la entrega de lo vendido para adquirir su propiedad, creo que el espíritu de este párrafo hay que entenderlo en el sentido, no de que, aunque la cosa no haya sido entregada, ya adquiere su propiedad el comprador que presente título de fecha más antigua, sino en el de que la adquirirá cuando se le entregue, es decir, de que es él el que debe convertirse en dueño mediante la entrega, siendo ineficaz al efecto de transferir el dominio, la entrega que se haga al comprador con título más moderno». A lo que añade que en su opinión «Podría, quizás, pensarse que el artículo 1473.III.º, tiene realmente su sentido literal y que, en él, el comprador con título más antiguo, deviene —cuando ninguno inscribió la cosa en el Registro ni recibió su posesión— dueño sin más. Ahora bien, esta interpretación, aunque no fuese susceptible de otras objeciones, supondría una excepción a los principios de que parte nuestro Ordenamiento (cfr. artículos 1095, 609 CC y equivalentes forales) demasiado importante para ser admitida sin haber sido establecida claramente. El interés práctico del punto controvertido se halla en que según se entienda que el dominio pasa al comprador en un momento o en otro, pueden resultar diversas consecuencias» («Pluralidad de ventas...», cit., p. 190). A mi modo de ver con esta tesis el autor desdibuja su teoría de que la prioridad posesoria empleada como criterio de preferencia en defecto de inscripción puede venir dada por una entrega instrumental, puesto que de ser así el criterio de la antigüedad del título nunca entraría en juego.

Si alguno de los compradores ha tomado posesión real del bien enajenado, el criterio de atribución será el basado en la prioridad posesoria, lo que, por otra parte, no hace sino corroborar la opción interpretativa defendida en torno a la forma en que ha de interpretarse la expresión «primero en la posesión» empleada por nuestro Código Civil. De lo contrario, si se estima que por prioridad posesoria cabe entender también la adquirida a resultas de una entrega espiritualizada, el criterio basado en la antigüedad del título nunca entraría en juego.

C. VENTA MÚLTIPLE Y USUCAPIÓN

Se plantea en la venta múltiple el problema de si el comprador que de buena fe toma posesión del bien con anterioridad a que el otro comprador inscriba su derecho en el Registro puede ser preferido en su adquisición frente a este último⁹⁹, no *ex* artículo 1473.II CC (que prioriza la inscripción frente a la posesión) sino fruto de la usucapión *contra tabulas* en los términos previstos en el artículo 36 LH¹⁰⁰.

Según al artículo 36 LH el comprador que tenga la posesión material del bien en concepto de dueño y de buena fe durante un plazo de diez años, prevalece frente al comprador que inscribe, siempre y cuando este último sea un tercero hipotecario (*ex* artículo 34 LH) y: a) conociera o tuviera medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca estaba siendo poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente; b) no habiendo conocido ni podido conocer tal posesión de hecho la consienta expresa o tácitamente durante todo el año siguiente a su adquisición¹⁰¹.

⁹⁹ El comprador que inscribe puede ser el primero o segundo en contratar con el vendedor, siendo indiferente a tales efectos que la entrega por medio de escritura pública (necesaria en todo caso para el correspondiente acceso de su derecho al Registro de la Propiedad) haya tenido lugar con anterioridad a la toma de posesión efectiva por parte del otro comprador, al menos siempre que este último desconozca la existencia de la compraventa previa a la entrega en forma real efectuada.

¹⁰⁰ *Vid.* a este respecto SÁNCHEZ CEBRIÁN, *Doble venta inmobiliaria y publicidad registral*, Universidad Autónoma de Madrid, 2006, pp. 397 y ss.; y SANCIÑENA ASURMENDI, *La usucapión inmobiliaria*, Aranzadi, Pamplona, 2009, pp. 277 a 279.

¹⁰¹ BALLARÍN MARCIAL considera en relación a la buena fe y conocimiento del comprador que inscribe de la pertenencia del bien a otro comprador que previamente adquirió el bien y pese a no inscribirlo se encuentra en posesión del bien, que si el primer comprador ha tomado posesión del bien inmueble «...el que ha inscrito no tiene derecho a desconocer la inexactitud registral» (ob. cit., p. 685). De la misma opinión es VALLET DE GOYTISOLO (cfr. «La buena fe, la inscripción...», cit., pp. 235 y 236). Por el contrario DE LA RICA Y ARENAL reconoce con ocasión de analizar la buena fe del titular inscrito y la posibilidad de otro adquirente no inscrito de adquirir el bien por usucapión *contra tabulas* que si bien el titular inscrito pudo conocer tal situación posesoria, dicha posibilidad resulta igualmente predicable del titular no inscrito (cfr. «La buena fe y la publicidad del Registro», *RCDI*,

Conviene destacar que la jurisprudencia en torno a la usucapión *contra tabulas* en supuestos de venta múltiple resulta de escasa utilidad. En los casos en que dicha posibilidad se ha planteado falla siempre alguno de los requisitos requeridos: bien porque no se trata de un supuesto de venta múltiple, bien porque no se dan los requisitos para que opere la usucapión¹⁰². Pese a ello merece la pena examinar algunas de las Sentencias del Alto Tribunal en esta materia, con la finalidad de perfilar los requisitos necesarios para que dicha usucapión *contra tabulas* del comprador que no inscribe pueda darse.

En la STS de 30 de mayo de 2013 se trataba de la compra en documento privado el 19 de agosto de 1987 de un apartamento por parte de una sociedad a un particular. El vendedor había adquirido dicho apartamento mediante documento privado, de fecha 9 de octubre de 1986, de un matrimonio que figuraba en el Registro de la Propiedad como titular dominical del inmueble. La sociedad compradora asumió en el mismo contrato de compraventa la deuda que el vendedor tenía pendiente con dicho matrimonio, del que éste había a su vez adquirido. El 23 de febrero de 1995 el matrimonio (primitivos propietarios del apartamento) y la sociedad compradora otorgaron escritura pública de transmisión del bien, sin que dicha escritura fuera objeto de inscripción Registral. La sociedad compradora detentaba la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del bien desde su compra en 1987. El apartamento fue adjudicado por auto de 2 de noviembre de 2004 a otra sociedad mercantil, ejecutante frente a una entidad avalada por el marido, primitivo propietario del bien y entonces titular registral, haciendo constar dicha sociedad en el Registro su derecho de propiedad sobre el inmueble adquirido en virtud de la adjudicación judicial referida.

Pese a haber transcurrido el plazo necesario para que la sociedad compradora adquiriese por usucapión ordinaria decenal discutiblemente, el Tribunal estimó que no concurrían los requisitos exigidos en el artículo 36 LH para que operase la usucapión *contra tabulas* ya que: 1. La mercantil beneficiaria de la adjudicación judicial no conoció ni pudo conocer, ni durante el proceso ejecutivo, ni en el momento de obtener la adjudicación judicial, ni tampoco cuando inscribió su derecho dominical en el Registro de la Pro-

Núm. 256, 1949, pp. 556 a 558). No obstante, dicho planteamiento resulta a mi modo de ver cierto cuando el poseedor no inscrito adquiere su derecho con posterioridad al titular inscrito, pero no al revés.

¹⁰² Excepción hecha de la STS de 8 de octubre de 1997, en la que, pese a ser la más adecuada al caso analizado, el Tribunal no entró a valorar el fondo del asunto, dado el hecho de no proceder al levantamiento del velo de la sociedad en cuyo favor se había operado la usucapión.

piedad, que la otra sociedad en liza poseía la finca a título de dueña; 2. Tampoco consintió expresa o tácitamente durante todo el año siguiente a la adquisición la posesión de hecho y a título de dueño de la finca por persona distinta de su transmitente, dada la imposibilidad de consentir aquello que no se puede conocer. El problema que suscita esta interpretación radica en la limitada operatividad que confiere al artículo 36 LH, particularmente en lo atinente a la posibilidad de que el consentimiento del titular inscrito tenga lugar de forma tácita.

La misma orientación se observa en la STS de 21 de julio de 2006 y a la que expresamente se refería la Sentencia de unificación de doctrina en materia de doble venta de 5 de marzo de 2007. En el caso enjuiciado por dicha Sentencia se confrontaba una venta en documento privado, celebrada en el año 1977, con una enajenación judicial derivada de embargo trabado contra el primitivo propietario, que seguía constando como titular registral, habiéndose anotado dicho embargo en el Registro de la Propiedad el 8 de octubre de 1987 y siendo ejecutado el 9 de abril de 1991 (transcurrido pues el plazo para que se operase la correspondiente usucapión). En tales circunstancias el Tribunal reiteraba (FJ 6.º):

«Tal como ha dicho esta Sala en la reciente sentencia de 10 de julio de 2006 «sobre el que participa en la subasta judicial de un piso no puede recaer la carga de comprobar si lo publicado en el Registro coincide exactamente con la realidad, cuando aquél figura inscrito a nombre de una sociedad, en que por definición, por su carácter de persona jurídica, no ejerce la posesión de hecho. No se puede exigir que averigüe la relación que tiene la persona física que la ejerce con la sociedad propietaria registral ni que examine todo el historial para conocer si la posesión es a título de dueño o en otro concepto». Por tanto, la usucapión del demandante se enfrenta a la adquisición por el demandado que tiene el concepto de tercero hipotecario: tercero de buena fe, como se ha dicho, que adquiere por cesión de remate tras una subasta judicial de quien aparecía como titular registral cuando se produjo el embargo y se celebró la subasta (el embargado), que y, tras la escritura pública judicial de compraventa, inscribió su derecho en el Registro de la Propiedad. Frente a este tercero hipotecario no prevalece la usucapión *contra tabulas*: como se ha indicado, no conoció ni tuvo medios racionales de conocer el derecho del actor, por lo que conforme al artículo 36 a) y b) de la Ley Hipotecaria la usucapión no le alcanza».

Por su parte la STS de 14 de julio de 2004 estimó la adquisición por usucapión del primer adquirente en documento privado frente al posterior que inscribió en el Registro de la Propiedad. Sin embargo el segundo adquirente lo fue a título gratuito, por lo que no con-

taba con la protección del artículo 36 LH al carecer de la condición de tercero hipotecario. En cualquier caso, el Tribunal Supremo descartó la aplicabilidad para dirimir el conflicto suscitado de la regla de la prioridad registral establecida en el artículo 1473.II CC, en contra del parecer de la Audiencia.

La operatividad de la usucapición *contra tabulas* se extiende igualmente a los casos de doble inmatriculación, dada la cesación en sus efectos de ambas inscripciones y la necesidad de solventar el conflicto conforme a los normas de Derecho civil puro (artículo 313 RH). En estos supuestos deberá atenderse al criterio de la prioridad en la inscripción, de la posesión efectiva o la mayor antigüedad del título, frente a los cuales prima no obstante en todo caso el titular registral que haya usucapido *ex* artículo 36 LH¹⁰³.

Llama la atención el razonamiento seguido en la STS de 19 de julio de 1999, en la que se abordaba un caso de doble venta en el que además se daba una doble inmatriculación. Sin perjuicio de que en el caso enjuiciado ninguno de los compradores había adquirido por usucapición, el Tribunal Supremo consideró que debido a la doble inmatriculación los principios hipotecarios debían ceder en pro del Derecho civil puro, por lo que decretó la preferencia del primer inmatriculante¹⁰⁴ (*ex* artículo 1473.II CC) y la imposibilidad del otro comprador de adquirir por usucapición ordinaria, debido al inicio del cómputo del tiempo a tal efecto desde el momento en que se procedió a la segunda inscripción en el año 1992 (artículo 1949 CC).

Esta apreciación de que el cómputo del plazo de posesión a efectos de poder adquirir por usucapición ordinaria *contra tabulas* debe efectuarse desde la inmatriculación del segundo título *ex* artículo 1.949 CC carece de soporte legal. El artículo 1949 CC fue derogado por el artículo 36 LH que no exige que el usucapiente cuente a su favor con inscripción registral (a diferencia de cuanto acontecía en el antiguo artículo 35 LH 1861), por lo que el cómputo para usucapir deberá realizarse desde el momento en que se inició la posesión efectiva¹⁰⁵. Dicha solución se aplica igualmente en

¹⁰³ Cfr. SSTS, entre otras, de 22 de enero de 1969 y 20 de diciembre de 1989. A este respecto *vid.* SANCIÑENA ASURMENDI, *La usucapición...*, cit., pp. 273 a 276 y 279.

¹⁰⁴ RUBIO GARRIDO manifiesta su disconformidad con el fallo adoptado por la STS de 19 de julio de 1999 dada la mala fe del primer comprador, decretada por el Juzgador de Instancia y no analizada ni refutada por el Alto Tribunal en momento alguno (cfr. «Comentario a la STS de 19 de julio de 1999», *CCJC*, Núm. 52, 2000, p. 67).

¹⁰⁵ Cfr. RUBIO GARRIDO, «Comentario a la STS de 19 de julio de 1999», cit., pp. 271 a 274; SANCIÑENA ASURMENDI, *La usucapición...*, cit., pp. 269 y ss.; y FENOY PICÓN, «La usucapición ordinaria contra tabulas y frente al tercero: el problema de la vigencia del artículo 1.949 del Código Civil», en *Estudios jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, Vol. III, Thomson-Civitas, Madrid, 2003, pp. 3.771 y ss. El problema de la derogación del artículo 1.949 CC por el actual artículo 36 LH ha sido recientemente abordado por

los casos de doble inmatriculación, dada la cesación en sus efectos de ambos títulos y la necesidad –referida por la propia STS de 19 de julio de 1999- de solventar el conflicto conforme a las normas de Derecho civil puro, si bien deberán tenerse en cuenta los requisitos exigidos por el artículo 36 LH para que el adquirente inscrito que tiene la condición de tercero hipotecario pueda decaer en su derecho frente al usucapiente.

VI. PROTECCIÓN DEL COMPRADOR NO PREFERIDO

El artículo 1475 CC requiere para que el vendedor se encuentre obligado a sanear que la privación del bien al comprador sea fruto de un derecho anterior a la compra, lo que se antoja especialmente problemático en los casos de venta múltiple cuando el comprador que primero adquirió por título y modo se ve posteriormente despojado de él por el «mejor derecho» de otro adquirente sucesivo.

Si el vendedor cumple con su obligación de entrega habrá tenido lugar un cumplimiento parcial o aparente, que se revelará insuficiente *a posteriori* cuando el comprador, anterior o posterior, ejercite las correspondientes acciones en defensa de su derecho dominical sobre el bien doblemente enajenado. En este caso, si el comprador preferido *ex* artículo 1473 CC fue el primero en contratar el segundo comprador podrá solicitar el correspondiente saneamiento por evicción al vendedor una vez se vea privado del bien¹⁰⁶.

Por el contrario, si el comprador que adquiere *ex* artículo 1473 CC es el segundo en contratar la situación del primer comprador despojado al que se le ha entregado el bien resulta más controvertida. Se discute si éste tiene derecho al saneamiento por evicción, dado el carácter posterior al contrato del derecho del comprador preferido.

la STS de unificación de doctrina dictada por el Pleno de 21 de enero de 2014 en sentido afirmativo. Para un comentario de dicha STS de 21 de enero de 2014 *vid.* VÁZQUEZ GARCÍA, «Usucapición *contra tabulas*. La vigencia del artículo 1949 del Código Civil o su derogación tácita por el artículo 36 de la Ley Hipotecaria», *Diario La Ley*, Núm. 8303; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, «Definitiva derogación del artículo 1.949 del Código Civil: la aplicación de la regulación hipotecaria en la usucapición «*contra tabulas*»», *RCDI*, Núm. 744, 2014, pp. 1943 y ss.; CABANILLAS SÁNCHEZ, «Imprudencia de la prescripción adquisitiva ordinaria de bien inmueble. Requisitos de la «prescripción *contra tabulas*» en perjuicio de tercer adquirente: Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2014 (237/2014)», en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil* (Coord. por Mariano Yzquierdo Tolsada), Vol. 6, 2016, pp. 777 y ss.

¹⁰⁶ Cfr. CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, *La doble venta. Una situación de pendencia*, J. M. Bosch Editor, Barcelona, 2000, p. 81.

Tanto el Derecho francés como el italiano regulan expresamente la hipótesis de evicción por hecho propio del vendedor. En ambos ordenamientos se sanciona como nulo el pacto que excluye la obligación de sanear por evicción cuando el despojo del bien al comprador obedece a actos llevados a cabo por el propio vendedor¹⁰⁷ (artículos 1628 *Code Civil* y 1487.2 *Codice Civile*).

A diferencia de los ordenamientos francés e italiano, nuestro Código Civil no prevé en su articulado la evicción por hecho propio del vendedor y suscita la duda de si el legislador quiso expresamente eliminar cualquier referencia al saneamiento en tales hipótesis, dada la similitud con el modelo español de la solución ofrecida en dichos países para el caso de existencia de vicios jurídicos en el bien enajenado¹⁰⁸.

¹⁰⁷ Cfr. LUZZATO, *La compraventa según el nuevo Código civil italiano* (Trad. de la primera edición italiana con notas sobre el derecho civil español por Francisco Bonet Ramón), Reus, Madrid, 1953, pp. 237 y 238. Y también en los preceptos dedicados a la donación (artículo 797, 2.º). A propósito del régimen italiano DEGNI, tras señalar que con carácter general la causa de la evicción debe ser anterior al contrato de compraventa, admite, poniendo como ejemplo un supuesto de doble venta, que excepcionalmente la causa de evicción puede ser posterior a la venta, ya que si bien es verdad que el primer comprador preterido «...habría podido ser más diligente, y proceder a la transcripción de su título, también es verdad que se encuentra despojado de la cosa por un hecho suyo, sí, pero que es accesorio (y puede ser también inculpable) frente al hecho principal de su vendedor, evidentemente de mala fe, y ésta no merece defensa. Es opinión ahora común del Tribunal de Casación que el primer comprador puede ejercitar la acción pauliana en los límites del daño que sufre, puesto que no puede dudarse que debe estimarse acreedor de su vendedor» [*La compraventa* (traducción y notas de derecho español por Francisco Bonet Ramón), Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1957, pp. 314 a 316]. La *actio pauliana*, o de rescisión por fraude de acreedores, contemplada en el artículo 1111 CC sería una opción a tener en cuenta conjuntamente con la posibilidad de acudir a la resolución del contrato prevista en el artículo 1124 CC.

No parece, sin embargo, que la *actio publiciana* sea un cauce procesal adecuado hoy día para instrumentar la solución al conflicto que al primer adquirente se le plantea tras ser preterido en pro del segundo que inscribió su adquisición. Y ello porque tal acción tenía toda su razón de ser en el Derecho romano pretorio, en el que se protegía al adquirente de buena fe que no había llegado a consumir aún la correspondiente *usucapio* sobre la cosa –único modo de adquisición por un *non dominus*–, subsanando la falta de protección dispensada en tales casos por el *ius civile*, tutelando la posesión *in bonis habere* conferida al comprador. Hoy día, y a diferencia del contexto socio-jurídico propio del Derecho romano, el ordenamiento español prevé mecanismos adquisitivos que operan, *ex lege*, la adquisición del dominio al margen de la usucapión, cuales son los previstos en los artículos 464 y 1473 CC, 34 LH y 85 CCom. Cfr. RUBIO GARRIDO, *La doble venta...*, cit., pp. 14 a 28, 116 y 132).

Para un estudio prolijo y crítico del saneamiento por evicción por hecho propio, con abundantes referencias de Derecho comparado y expresa referencia al ordenamiento español, así como a los mecanismos resarcitorios existentes en Derecho romano *vid.*, por todos, RICCA-BARBERIS, *Tratato della garanzia per evizione*, Giappichelli, Torino, 1958, pp. 123 a 172; así como, del mismo autor, «La evicción por hecho personal o propio de quien ha donado o vendido», *RDP*, mayo de 1957, pp. 485 y ss.

¹⁰⁸ Cfr. ESPÍN CÁNOVAS, «La garantía por evicción a causa de actos del vendedor posteriores a la venta», en *Cien Estudios Jurídicos del Profesor Diego Espín Cánovas (1942-1996)*, Vol. II (Sucesiones-Obligaciones), Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998, p. 1328.

La evicción por hecho propio estaba expresamente prevista en el Proyecto de Código Civil de 1836 al prescindir en los preceptos dedicados al saneamiento (artículos 1071 y ss.) de cualquier referencia al carácter anterior al contrato del derecho que origina la evicción¹⁰⁹. A semejanza de los Derechos francés e italiano, el artículo 1078 del Proyecto, con particular referencia a los casos de doble venta, establecía que «Resultando la responsabilidad de un hecho personal al vendedor, como, por ejemplo, si hubiese dado la cosa a un tercero después de vendida, siempre estará obligado al saneamiento, y lo que se estipule en contrario será nulo».

Sin embargo el Proyecto de Código Civil de 1851 desechó la regla del artículo 1078 del Proyecto de 1836, al estimar difícil la verificación en la práctica de la evicción por hecho propio. Pese a la supresión de cualquier referencia en el artículo 1398 del Proyecto de Código Civil de 1851 de la evicción por hecho, García Goyena no descartaba esta modalidad eviccional sino que él mismo la reconocía *a sensu contrario* en su comentario a dicho precepto, al precisar que «...éste no responde de la evicción por causa anterior al contrato, si no procede de hecho suyo, caso difícil hoy de verificarse por lo dispuesto en el artículo 981 (en el cual se instauraba un sistema de transmisión consensual del dominio)»¹¹⁰.

Pese a que la doctrina se encuentra muy lejos del consenso o unanimidad a este respecto, parece razonable concluir que en los casos de doble venta no se dan los requisitos cumulativos de derecho anterior a la compra y resolución judicial firme que lo declare necesarios para que el vendedor deba sanear¹¹¹. En el caso enjuici-

¹⁰⁹ Cfr. LASSO GAITE, *Crónica de la Codificación Española. Codificación Civil (Génesis e historia del Código)*, Vol. II, Ministerio de Justicia (Comisión General de Codificación), Madrid, 1970, pp. 215 y 216.

¹¹⁰ Cfr. GARCÍA GOYENA ob. cit., p. 745.

¹¹¹ A favor de reconocer la aplicabilidad del saneamiento por evicción en los casos de doble venta se posicionan, entre otros, BORRELL Y SOLER, *El contrato de compraventa según el Código Civil Español*, Bosch, Barcelona, 1952, p. 125; RODRÍGUEZ MORATA, «Venta de cosa ajena...», ob. cit., pp. 202 y 203 y también en «Comentario a la STS de 4 de marzo de 1988», *CCJC*, Núm. 16, 1988, pp. 174 y ss.; RUBIO GARRIDO, *La doble venta...*, cit., pp. 130 a 132; ESPÍN CÁNOVAS, «La garantía por evicción a causa...», cit., pp. 1336 y 1337; y JORDANO FRAGA, «Doble venta...», cit., pp. 1364 y 1365. En contra y a favor de conceptualizar la evicción por hecho propio como un incumplimiento de sus obligaciones por el vendedor se manifiestan entre otros, BONET RAMÓN en LUZZATO, *La compraventa...*, cit., p. 237 (nota al pie 250); GARCÍA CANTERO, con remisión en el sentido por el propuesto a los pronunciamientos recaídos en las SSTs de 25 de noviembre de 1965 y 11 de octubre de 1976 («Comentario a los artículos 1445 a 1541», cit., pp. 258 y 286); PETIT SEGURA, «La doble venta...», cit., pp. 159 y 160; GONZÁLEZ POVEDA, ob. cit., p. 384: «Situación del comprador no preferido. Podrá ejercitar frente al vendedor la acción resolutoria del contrato por incumplimiento del artículo 1.124 con petición de indemnización al no poder cumplir *in natura*»; DURÁN RIVACOBIA, *Evicción y Saneamiento*, Aranzadi, Pamplona, 2002, pp. 153 y 154; VÁZQUEZ DE CASTRO, «Comentario a los artículos 1474 y 1475 CC», en *Código Civil Comentado* (Dir. Ana Cañizares Laso *et al*), Vol. IV, Civitas, Madrid, 2011, pp. 154 y 163; y LLAMAS POMBO, ob. cit., pp. 453 y 454.

ciado por la STS de 23 de mayo de 2000 la recurrente en casación alegaba que el artículo 1475 CC «...se refiere a la evicción y añade que aunque el Código contempla a terceras personas como causantes del evento, estima que debe incluirse en la prohibición a quienes primero venden y después vuelven a hacerlo, frustrando así la eficacia y finalidad del primer comprador». El Tribunal Supremo desestimó dicha alegación afirmando que (FJ 10.º)

«En modo alguno puede acogerse el motivo, porque según su propio apoyo legal, el artículo 1475 del Código Civil, la evicción tiene lugar cuando se priva al comprador por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada y aquí, ni se ha producido la sentencia firme, ni la privación proviene de un derecho anterior al contrato, sino derivado del mismo».

MARTÍNEZ MARTÍNEZ pese a reputar técnicamente inviable la posibilidad del saneamiento por evicción cuando el comprador privado del bien es aquél que ostenta un título más antiguo estima posible indemnizarle *ex* artículo 1902 CC. La autora propugna la aplicación analógica de la solución adoptada en la STS de 30 de mayo de 1974 en la que constituida hipoteca por el vendedor tras la consumación de la venta se condenó a este último a responder extracontractualmente de los daños ocasionados (cfr. *Evicción parcial en la compraventa en el Código Civil español*, Dykinson, Madrid, 2004, pp. 103 y 104). Por su parte, LLAMAS POMBO adopta una posición más heterogénea y reconoce múltiples posibilidades de actuación del comprador preterido frente al vendedor, afirmando que: «En cuanto al comprador o compradores que finalmente no resulten preferidos conforme a las reglas del artículo 1473 CC, es evidente que ello no implica que queden desprotegidos, pues de manera evidente resultan víctimas de una incumplimiento contractual definitivo por parte del vendedor que, finalmente, no entrega la posesión legal y pacífica de la cosa vendida conforme al artículo 1474 CC, por haber devenido absolutamente imposible dicha prestación. Ese incumplimiento contractual abre, a disposición del comprador frustrado, todo el abanico de remedios que brinda el ordenamiento jurídico al acreedor en los supuestos de incumplimiento definitivo de la obligación. En algunos casos, procederán las acciones propias del saneamiento por evicción de los artículos 1475 y siguientes del Código Civil. En otros, podrá instarse la resolución del contrato con arreglo a la facultad del artículo 1124 CC, como remedio propio de los contratos sinalagmáticos, lo que determinará la devolución del precio que hubiere pagado con sus intereses, y en todo caso (en realidad sólo cuando así se invoque con acreditación y cuantificación de los perjuicios) el percibo de la oportuna indemnización de daños y perjuicios. Dicha indemnización puede ser reclamada, también, dentro del proceso penal cuando la doble venta, y la correspondiente frustración del comprador, sea constitutiva de delito de estafa, con arreglo al artículo 110 y concordantes del Código Penal. E incluso, por último, podrá ser procedente, con idéntico resultado restitutorio del precio y sus intereses, una acción de nulidad o anulabilidad del contrato conforme al artículo 1303 CC» (ob. cit., pp. 370 y 371).

Para CANO MARTÍNEZ DE VELASCO «... no es descabellado plantearse, como lo hace la doctrina, la ejercitabilidad de la acción de saneamiento. Sin embargo, hay que excluir parcialmente este planteamiento y concluir en que aquí no es siempre posible la acción de evicción. La razón de esta exclusión parcial es muy simple: consiste en advertir el requisito de que, pata que se trate de evicción, el derecho del tercero vencedor debe ser «anterior» (artículo 1475) a la compra. Dado que es perfectamente posible que el comprador posterior venza al anterior, por aplicación del artículo 1473, no cabe en el caso analizado el ejercicio de la acción de saneamiento. Sin embargo, si el comprador anterior vence al posterior, es posible la acción de evicción. El comprador no adquirente podrá, en este caso, optar entra esta acción y la de resolución». En todo caso, entiende que el primer comprador, caso de no ser preferido en su adquisición, podrá solicitar la resolución del contrato de compraventa concertado, rigiéndose por las normas generales existentes en la materia (artículo 1124 CC), dada la ausencia de una solución específica por parte del Código (cfr. ob. cit., pp. 80, 81 y 116 a 118).

Por ello resulta necesario instrumentar otros mecanismos resarcitorios *ad hoc* que permitan solventar el problema e indemnizar al primer comprador que, habiendo celebrado un contrato válido, incluso habiendo tomado posesión del bien, se ve desposeído por el «mejor derecho» de un segundo comprador *ex* artículo 1473 CC¹¹².

La solución del incumplimiento contractual como mecanismo de protección del comprador preterido se contemplaba específicamente en el Proyecto de Código Civil de 1851, fruto de la conjunción de los artículos 1396 y 982, de forma que

«si una misma cosa hubiese sido vendida a dos diferentes compradores, la propiedad se transfiere a la persona que primero haya tomado posesión de la cosa con buena fe, si fuere mueble; siendo inmueble, al adquirente que haya inscrito antes su título, sin perjuicio en ambos casos del derecho de resarcimiento que en caso de incumplimiento tiene el adquirente de buena fe».

Esta última parte del artículo 1396 del Proyecto de Código Civil de 1851 referida al incumplimiento contractual desapareció en el artículo 1500 del Anteproyecto de Libros III y IV de 1885-1888 (cuyo tenor era idéntico al de nuestro actual artículo 1.473 CC), contribuyendo a la incertidumbre sobre la solución compensatoria en los casos de venta múltiple: saneamiento *vs* incumplimiento.

El problema de descartar la posibilidad del primer comprador desplazado de acudir al saneamiento eviccionario y conceptualizar la situación originada como un supuesto de incumplimiento que le permita resolver el contrato radica en la necesidad de perfilar con mayor detalle la causa o fundamento de dicho incumplimiento. La STS de 11 de mayo de 2010 (FJ 2.º) subrayaba que aunque la garantía por evicción respecto de derechos anteriores a la venta

¹¹² Una solución posible es la de conceptualizar la situación que se origina al comprador privado del bien como un caso de incumplimiento. Tal es el parecer de DURÁN RIVACOPA, quien califica el problema relativo a la protección que ha de dispensarse al primer comprador como una *secuela jurídica del incumplimiento*, criticando la posición favorable al reconocimiento del saneamiento por evicción por hecho propio del vendedor en las SSTs de 5 de octubre de 1863, 17 de diciembre de 1873 y 2 de diciembre de 1876 (cfr., *Evicción y...*, cit., pp. 153 y 154). Y ello aunque el montante indemnizatorio sea coincidente, independientemente de que se conceptualice como un caso de incumplimiento o de saneamiento por evicción, aplicando analógicamente el artículo 1478 CC. No en balde, como explica BONET RAMÓN en sus anotaciones a LUZZATO, «No establece el Código civil español una regla correlativa a del apartado 2.º del artículo 1487 del Código civil italiano. En el supuesto del texto de venta de un mismo inmueble a diferentes compradores, a cuya hipótesis alude el artículo 1473... no existe legalmente un caso de evicción, pero ello no obstaculiza que al vendedor se le pueda exigir por su conducta deshonesta las responsabilidades procedentes sin que veamos inconveniente para aplicar por analogía el artículo 1478 en cuanto fija la extensión de la obligación de sanear, con lo que prácticamente se llega a la misma conclusión del texto [esto es, al mismo resultado que si se aplicase el régimen del saneamiento eviccionario]» (ob. cit., p. 238 nota al pie 251).

opera en los rigurosos términos de los artículos 1471 y ss. del Código Civil:

«...ello no quiere decir que entregada la cosa y cumplida la principal obligación, ésta se extingue y que cualquier obligación respecto de hechos y derechos posteriores al contrato se configure en nuestro Código Civil de forma similar a la que un tercero tiene de respetar los derechos y propiedades ajenas, cuyo incumplimiento da lugar a la llamada responsabilidad extracontractual, que se garantiza a través de la norma que se contiene en el artículo 1.902 CC, por la violación del deber genérico de no dañar los derechos, propiedades y situaciones ajenas (*alterum non laedere*) (...). La conducta del enajenante que vende dos o más veces la misma finca y, que impide al comprador exigir el saneamiento por evicción, no obstante haberle privado de la cosa que constituyó el objeto de la compraventa, para trasladarla a un nuevo comprador que, por su condición de tercero hipotecario, es protegido en su adquisición por la fe pública registral, no solo infringe la obligación contractual que le impide hacerlo, sino que vulnera el deber de respeto a la propiedad de la persona con la que se vinculó a través de un contrato anterior, del que trae causa el daño ocasionado por la venta posterior, para cuya reparación el Código Civil ofrece al perjudicado no solo las acciones específicas con la que satisfacer el interés defraudado, sino la que le proporciona el artículo 1101 CC de exigir el resarcimiento del daño que resulta de incumplimiento contractual, que de otra forma no se hubiera producido, consistente en la privación de la cosa que constituyó su objeto, con plazo de prescripción de quince años, según el artículo 1964 CC, cuyo *dies a quo*, de conformidad con lo establecido en el artículo 1969, no será el de la fecha del contrato formalizado con el actor, sino aquel en que se formaliza el contrato posterior, como acto obstativo a partir del cual se origina el perjuicio».

Como puede observarse, tras descartar la posibilidad del comprador preterido de hacer uso de la obligación de saneamiento por evicción, esta STS de 11 de mayo de 2010 fundamentaba el resarcimiento debido por el vendedor al primer comprador en el «genérico» «...deber de respeto a la propiedad de la persona con la que se vinculó a través de un contrato anterior».

Más acertada parece, sin embargo, la «imprecisa» referencia a la infracción por el doble vendedor de una «obligación contractual» que le impide disponer nuevamente del bien previamente enajenado. Obligación que cabría reconducir a la obligación de entrega, dado el deber de procurar la puesta en poder y posesión al comprador cuya realización deviene impracticable dada la pertenencia del bien a un tercero.

A mi modo de ver los inconvenientes para dispensar un adecuado resarcimiento al primer comprador preterido en los casos de venta múltiple pueden superarse por medio del uso de los mecanismos de

tutela al *verus dominus* (primer comprador) previstos por el ordenamiento en materia de adquisiciones *a non domino*, dada su estrecha interrelación con el sistema adquisitivo del artículo 1473 CC.

La aplicación analógica a la venta múltiple del artículo 37.4 LH puede ser una opción en buena medida satisfactoria, particularmente en el caso de enajenación de inmuebles. Dicho precepto excluye la posibilidad de ejercicio frente al tercero que inscribió su adquisición, en la forma prevenida en la propia Ley Hipotecaria, de las acciones resolutoria, revocatoria o rescisoria, a la vez que reconoce la subsistencia de las acciones personales que pudieran corresponder al propietario despojado del bien (primer comprador) frente al causante del despojo (doble vendedor).

Pese a que el artículo 37 LH está pensado para los casos en que existe un contrato que debe rescindirse, la jurisprudencia extiende su aplicación a los supuestos de adquisiciones *a non domino* de bienes inmuebles, permitiendo al antiguo propietario reclamar «...por los perjuicios derivados de la aplicación del artículo 34 LH frente a quien vendió indebidamente» (STS de 23 de abril de 2010 FJ 3.º), solución ésta que resulta, a mi entender, perfectamente extrapolable a los casos de venta múltiple y por medio de la cual cabe dispensar una óptima tutela al primer comprador preterido.

En el caso de la venta de bienes muebles, no existe en nuestro ordenamiento una norma semejante al artículo 37 LH. Pese a ello, el genérico principio del enriquecimiento sin causa y consiguiente indemnización al comprador despojado puede ofrecer una solución satisfactoria, extrapolable no sólo a la venta de tales bienes muebles sino también de inmuebles¹¹³.

Por lo demás, el carácter posterior del derecho, so pretexto del cual el comprador se ve despojado del bien enajenado y su posible compatibilidad con el saneamiento eviccionario *ex* artículo 1475 CC, se da también cuando la privación tiene su origen en la prescripción ganada por un tercero tras la celebración del contrato¹¹⁴. Se trata de otro supuesto igualmente relacionado con el pro-

¹¹³ Cfr. SSTS de 3 de julio de 1981, 20 de febrero de 2004 y 23 de abril de 2010.

¹¹⁴ En contra de la responsabilidad por evicción del vendedor en tal caso se muestran GARCÍA CANTERO, «Comentario a los artículos 1445 a 1541», cit., pp. 287 y 288; y MARTÍNEZ MARTÍNEZ, ob. cit., p. 95. A favor se posicionan MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios...*, cit., T. X, Vol. I, 1969, p. 285 (descartando el límite de encontrarse próxima la consumación del derecho al momento de celebrarse el contrato); y DURÁN RIVACOBBA, ob. cit., pp. 326 y 327 (si bien con matices).

A medio camino, MUCIUS SCAEVOLA se limita a señalar que se trata de una cuestión de puro hecho a enjuiciar en cada caso concreto (dada la dificultad de formular soluciones generales), reconociendo que en tal caso el derecho del tercero ha nacido bajo la tenencia del bien por el comprador lo que plantea la necesidad de determinar si resulta suficiente o no a efectos encajarlo en el requisito del derecho anterior a la compra a que se refiere el

blema de la evicción por hecho propio¹¹⁵. No obstante, este caso se diferencia de la venta múltiple en la posibilidad del comprador de interrumpir civilmente el cómputo del plazo de prescripción¹¹⁶. Aun así debe atenderse igualmente al cumplimiento por el vendedor de su obligación de entrega en los del artículo 1462.I CC y la advertencia al comprador del riesgo de usucapación existente y su proximidad en el tiempo¹¹⁷.

artículo 1475 CC [cfr. *Código Civil (Comentado y concordado expresamente e ilustrado con la exposición de los principios científicos de cada institución y un estudio comparativo de los principales códigos europeos y americanos)*, 2.ª Ed., T. XXIII, Vol. 2.º, Reus, Madrid, 1970, pp. 137 a 139].

Por otra parte, el supuesto apuntado ha de diferenciarse de la posible usucapación ganada por el propio vendedor o comprador y su posible alegación frente al ejercicio de las correspondientes acciones reales ejercitadas por el *verus dominus* so pretexto de cuyo éxito puede operarse el despojo al comprador del bien enajenado. En tal caso estima DURÁN RIVACOBA que, partiendo de la posibilidad de que la usucapación ganada por el comprador o vendedor puede ser alegada por cualquiera de ambos (artículo 1937 CC) hay que distinguir en función de: a) Si la usucapación ha sido consumada a favor del vendedor antes de realizarse la entrega –lo que por lo demás pone en evidencia la transmisión por su parte de cosa ajena (de buena o de mala fe según los casos)– considera que deberá ser éste quien pruebe tal hecho y defienda al comprador, de forma que si finalmente la cosa se pierde por su desidia a tal fin deberá responder el virtud del saneamiento por evicción a su cargo –todo ello sin perjuicio de la posibilidad que el comprador tiene, según se ha advertido de alegar por sí mismo la usucapación ganada por su transmitente–. b) Más problemático se le antoja el supuesto en que la usucapación se consuma con posterioridad a la entrega del bien, en cuyo caso quien adquiere a través de tal mecanismo es directamente el comprador (a diferencia del supuesto anterior en que adquiere derivativamente), estimando que se trata de un supuesto en que habitualmente se dará una culpa compartida entre comprador y vendedor, cuya solución debiera instrumentarse por medio del incumplimiento –al margen de las reglas del saneamiento por evicción– o del enriquecimiento sin causa (cfr. ob. cit. pp. 324 a 326).

¹¹⁵ DURÁN RIVACOBA conecta la pérdida del bien en virtud de la usucapación iniciada bajo el dominio del vendedor con la evicción por hecho propio. En su opinión, «*A priori* esta hipótesis reúne las características de un derecho posterior a la transmisión, pues en esa época tardía se consuma, luego difícilmente da lugar al saneamiento eviccionario. En esta misma línea, se aduce que tampoco mediará de ordinario sentencia firme, al alegarse la *usucapio* mediante una excepción a modo de defensa contra las iniciativas legales del adquirente, aun cuando, con arreglo al ordenamiento jurídico español, cabe ser apreciada de oficio por los tribunales. En todo caso, además, estaríamos en presencia de la llamada evicción invertida, pues el efectivo ejercicio de las facultades sobre la cosa se detenta por el tercero y me imagino que la iniciativa en la reclamación correrá de cargo del comprador para recuperarla, sin éxito que le acompañe. La concreta solución jurídica al asunto no parece sencilla, en la medida que puede concurrir igualmente cierto grado de culpa por el comprador, que consiente la tenencia del tercero al menos durante cierto tiempo (...).» Añadiendo que la tesis mayoritaria opta por dilucidar el problema al margen del saneamiento por evicción e instrumentar la tutela al comprador por medio de la indemnización de daños y perjuicios, derivada de la negligencia del transmitente que ha lesionado los derechos del comprador a través de la pérdida sobrevenida del bien, al menos siempre que el comprador no haya podido interrumpir la prescripción adquisitiva en curso (cfr. ob. cit., p. 155).

¹¹⁶ Cfr. MANRESA y NAVARRO, ob. cit., T. X, Vol. I, 1969, p. 285; y DURÁN RIVACOBA, ob. cit., p. 327.

¹¹⁷ En opinión de DURÁN RIVACOBA si la usucapación se consuma dentro del año posterior a la entrega del bien deberá responder el vendedor por evicción (aplicando análogicamente el artículo 36 LH). Si pese a ello el vendedor advirtió al comprador de la inminente consumación de la usucapación su responsabilidad se verá aminorada pero no completamente excluida, debiendo reconducirse a una genérica indemnización por daños y perjuicios, en el sentido propuesto por MUCIUS SCAEVOLA (cfr. ob. cit., p. 138), aunque sin precisar su concreto fundamento (cfr. ob. cit., pp. 326 y 327).

VII. VENTA MÚLTIPLE Y ENAJENACIONES JUDICIALES

Las enajenaciones judiciales revisten un doble interés en materia de venta múltiple. Por un lado, buena parte de las Sentencias del Tribunal Supremo que califican como nula la segunda venta realizada tras la entrega del bien al primer comprador evidencian la frecuencia con que tales pronunciamientos se producen en el transcurso de supuestos en los que alguna de las enajenaciones confrontadas trae causa de un procedimiento ejecutivo. De ahí la necesidad de analizar el problema relativo al régimen jurídico de validez o invalidez de los embargos trabados sobre bienes no pertenecientes al sujeto ejecutado.

Por otro lado, el requisito del vendedor único en cuanto presupuesto de aplicación del artículo 1473 CC ha sido obviado por la jurisprudencia cuando se confrontan diversas enajenaciones judiciales sobre un mismo bien¹¹⁸ o una enajenación judicial con una compraventa previa tras el fallecimiento del vendedor ejecutado (al considerar que se produce una sustitución o subrogación *ex lege* de dicho vendedor¹¹⁹).

¹¹⁸ Cfr. SSTS, entre otras, de 5 de enero de 1970, 29 de julio de 1991, 4 de abril de 2002 y 4 de octubre de 2006. A favor de la posibilidad de prescindir del requisito del vendedor único para que la aplicación del artículo 1473 CC sea factible se posiciona DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, cuando, a propósito de especificar los presupuestos de aplicación del artículo 1473 CC, señala que «La primera circunstancia es la que se puede denominar como «vendedor único», que algunos autores consideran como requisito implícito en el precepto. No hay dificultad en que se haya actuado personalmente o por medio de mandatarios o de representantes, y que éste sea una persona física o una persona jurídica, pero parece que se trata de doble venta procedente de un único vendedor, que sería el que comete, por decirlo así, la tropelía. Sin embargo, con independencia del espíritu que pueda haber presidido los precedentes históricos del precepto, éste utiliza una expresión impersonal que parece presentar alguna justificación. Dice simplemente «una misma cosa se hubiere vendido a diferentes compradores», sin exigir las ventas como procedentes todas ellas de un único y mismo vendedor. El problema puede contemplarse también desde el punto de vista de la facilidad que se pretende, pues bastará que haya colisión de títulos de compraventa, para que haya que resolver el problema de la traslación de la propiedad o de quién es preferido en la propiedad con independencia de los comportamientos resultantes de la situación. En este sentido, se recuerdan algunas sentencias, como la de 5 de enero de 1970, en la que se aplicó el precepto en un caso de dos ventas, dimanantes de procedimientos judiciales originados por actuaciones de acreedores diferentes y llevadas a cabo en diferentes juzgados» (ob. cit., p. 110). A esta tesis se adhiere expresamente LLAMAS POMBO, ob. cit., pp. 357 y 358. En sentido favorable a interpretar de forma laxa el requisito del vendedor único también se posicionan RUBIO GARRIDO, *La doble venta...*, cit., p. 21; y MUÑOZ DE DIEGO, ob. cit., pp. 920 y 921.

¹¹⁹ Conforme a la STS de 13 de abril de 1993: «La escasa jurisprudencia que sobre la misma existe y la no siempre coincidente doctrina científica parten, con la mirada puesta en dicho artículo 1473 CC, de un presupuesto personal ineludible tanto si se trata de compraventa de bienes muebles como inmuebles: el de la unicidad de la persona del vendedor, lo que motiva que cuando dicho requisito no concurra no pueda hablarse de doble venta. Ello, podría dar lugar, a que en el presente supuesto quebrara la tesis contenida tanto en la Sentencia de Primera como en la de Segunda Instancia, toda vez que de acuerdo con los supuestos de hecho (...), la primera venta de la finca cuestionada se efectúa por el difunto señor M. P. Al actor y hoy recurrente señor M. G. el 3-3-1977, mientras que la

No obstante la aplicación de los criterios de preferencia en la atribución del dominio del artículo 1473 CC requiere de la confluencia de dos requisitos básicos, cuales son: la existencia de dos o más contratos de compraventa; y, la previa validez de los negocios contrapuestos. Tales requisitos no se dan en el caso de las enajenaciones judiciales, ya que ni son un contrato de compraventa propiamente dicho ni la validez del proceso ejecutivo se dirime conforme las reglas del Código Civil sino de la normativa procesal¹²⁰.

A. NATURALEZA JURÍDICA DE LAS ENAJENACIONES JUDICIALES

La jurisprudencia, particularmente administrativa, ha ido decantándose progresivamente hacia una concepción *iuspublicista*

segunda, causa precisamente de este proceso, la efectúa el órgano judicial competente para tramitar el procedimiento de apremio que concluye con la venta en pública subasta del referido inmueble. Mas ello no tiene lugar por una muy sencilla a la vez que jurídico-sustantiva y también procesal consideración; la derivada de la naturaleza jurídica de esa figura que suele constituir la culminación de los procedimientos de apremio y es la pública subasta, ya que tratándose como se trata de una enajenación forzosa operada a través del mecanismo arbitrado en la LECiv, en dichos procedimientos (artículos 1503 y ss. LEC y 131 núm. 17 LH), lo que se produce en estos casos no es más que una subrogación o una sustitución ex lege de la persona del deudor embargado, titular del bien subastado, por el órgano judicial competente que actúa por tanto en estos casos a título meramente instrumental, interpretación que puede verse argumentalmente descrita en la S. 5-1-1970, referida al supuesto de ventas realizadas en pública subasta por la Autoridad judicial, siendo asimismo de poner de relieve, pues aun cuando no constituyó doctrina jurisprudencial sí es interesante una RDGRN 2-12-1982, que referida a un supuesto de ejecución por el procedimiento judicial sumario, estima que la venta resultante puede hacerse en nombre del deudor, aunque éste hubiere fallecido».

¹²⁰ Como bien apunta DOMÍNGUEZ LUELMO, en las enajenaciones judiciales «... no puede decirse que estemos ante una venta sino ante un acto procesal por el que el Tribunal transmite a un tercero un bien, previamente embargado al deudor ejecutado, en virtud de su potestad jurisdiccional, como medio para obtener dinero con el que satisfacer la pretensión del ejecutante. Tampoco nos encontramos ante un contrato, sino ante un acto del proceso de ejecución, y su base no es un negocio jurídico entre juez y adquirente, sino el ejercicio de la potestad jurisdiccional. Estamos ante una transferencia coactiva de derechos *inter vivos*, onerosa, que se practica sin atender al titular del derecho, e incluso en contra del mismo, y que se realiza unilateralmente por el órgano jurisdiccional, aunque esté condicionada por la existencia de otro acto unilateral, como es la declaración de voluntad del adquirente. Por este motivo, teniendo en cuenta la naturaleza procesal de la realización forzosa, la explicación de la misma no se puede hacer sobre la base de conceptos procedentes del Derecho civil, que a lo sumo podrán utilizarse a título de simple afinidad o analogía. Se trata de un supuesto de adquisición por ministerio de la Ley a los que se refieren con carácter general el artículo 609 CC. En este precepto la mención de la ley como medio de adquisición y transmisión de la propiedad y demás derechos reales engloba de manera genérica todos los posibles supuestos en que la adquisición no depende de la voluntad de los interesados o del adquirente» [«Transmisión y adquisición de la propiedad en la compraventa: El problema de la adquisición en los procesos de ejecución», en *Cuestiones sobre la compraventa en el Código civil: principios europeos y draft* (Coord. María del Carmen Gómez Laplaza), Dykinson, Madrid, 2012, pp. 18 y 19].

de las enajenaciones judiciales, negando su asimilación a la compraventa pese a la aplicación a tales enajenaciones de las disposiciones relativas al saneamiento por evicción y por cargas o gravámenes ocultos¹²¹. Como subrayaba la STS (Sala 3.ª) de 15 de julio de 1991 (FFJJ 2.º y 3.º):

«La Sala Primera del Tribunal Supremo entendió tradicionalmente que los efectos consumativos de una enajenación forzosa judicial, que nunca pueden conceder una ventaja superior a las de una venta privada, se producen cuando se otorga la escritura pública. Sin embargo, frente al criterio contractualista y *iusprivatista* anterior, la propia Sala Primera se decanta por un enfoque *iuspublicista* y procesal de la enajenación forzosa judicial estableciendo que «es suficiente la presentación del testimonio del acta de remate que tuvo lugar en el procedimiento judicial de ejecución para justificar el título dominical, aunque no sea bastante para efectuar la inscripción registral». El acto de adjudicación del inmueble en subasta pública judicial es suficiente para justificar el título dominical (...). Es imposible conceptuar la enajenación forzosa como un contrato de compraventa en que concurre un consentimiento libre y espontáneo del sujeto transmitente y propietario del bien enajenado, pues tal falta de consentimiento, que aparece evidente en el momento de la aprobación del remate, se reitera en el instante de la supuesta tradición, instrumental o ficta, que la Ley Procesal exige para que se consume la venta. Frente a la tesis *iusprivatista*, la tesis procesalista que se acepta por la Sala convierte al acto judicial de la aprobación del remate en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio,

¹²¹ Cfr. SSTS, entre otras, de la Sala 3.ª de 15 de julio de 1991, 26 de noviembre de 1994, 21 de julio de 1995, 13 de marzo de 1997 y 6 de septiembre de 2001. A la imposibilidad de «...asimilar en un todo el negocio jurídico privado de compraventa a la venta forzosa en subasta pública, pese a la aplicación analógica y subsidiaria de la normativa del Código Civil» se refería igualmente la STS, Sala 1.ª, de 29 de julio de 1999 (FJ 3.º). Sobre la aplicación analógica de las reglas sobre saneamiento por evicción y por cargas o gravámenes ocultos a las enajenaciones judiciales cfr. STS de 12 de febrero de 1985 y RDGRN de 5 de noviembre de 1993, planteándose notables problemas en aras a determinar quién es el sujeto obligado a sanear en tales casos: ejecutante, ejecutado o ambos (*vid.* a este respecto MORAL MORO, *ob. cit.*, p. 87).

Partidarios de la asimilación –tesis *iusprivatista*– de las enajenaciones judiciales a la compraventa se muestran, entre otros, y PUIG BRUTAU, *Fundamentos...*, cit., T. II, Vol. 2.º, 1956, p. 132; MANRESA Y NAVARRO, *Comentario del Código Civil Español*, T. X, Vol. I, Madrid, 1969, p. 109; y MOLINA GARCÍA, *ob. cit.*, p. 90. A favor de la tesis *iuspublicista* se posiciona, al entender que se trata de un puro acto procesal que debe ser enjuiciado como tal, entre otros, DOMÍNGUEZ LUELMO, «Transmisión y adquisición...», cit., pp. 14 a 19. Para una exposición en detalle de las concepciones contractualistas *vs.* publicistas de la enajenación judicial *vid.* MORAL MORO, *La subasta judicial de bienes inmuebles*, José María Bosch Editor, Barcelona, 2000, pp. 63 a 90; y MONDÉJAR PEÑA, *Las subastas judiciales forzosas*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008, pp. 230 y ss.

la liquidación o asunción de cargos y la entrega de bienes, por otro, son más bien presupuestos o condiciones de ese acto de resolución que condicionan como tales la validez o eficacia del mismo. El otorgamiento de la escritura constituye una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutive, pues en tal caso, la tercería de dominio no sería admisible después del remate mismo, sino suspensiva».

En el caso de los bienes inmuebles la aprobación del remate (artículo 670 LEC) y la expedición del decreto de adjudicación (artículo 674 LEC) equivalen respectivamente a los dos elementos que en el plano *iusprivatista* integran el título y modo de adquisición¹²² (STS de 4 de octubre de 2006¹²³). De ahí que en un caso de doble enajenación judicial y a la vez doble inmatriculación resulte preferido el adjudicatario a favor del cual se expida primeramente el decreto de adjudicación o testimonio del auto de aprobación

¹²² El decreto de adjudicación es título bastante para proceder a la correspondiente inscripción registral (artículos 674 LEC y 133 y 134 LH), a diferencia del régimen anterior a la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal en que era necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura pública para que el adjudicatario pudiese proceder a la inscripción de su adquisición en el Registro, siendo por tanto irrelevante hoy día tal otorgamiento en orden a determinar el momento en que se produce la adquisición dominical por el adjudicatario (tal y como se razonaba en la STS de 14 de octubre de 2002). Por su parte VELA SÁNCHEZ formula una tesis que él mismo denomina como ecléctica, a caballo entre la visión clásica de la jurisprudencia en la materia y el actual enfoque expuesto, al estimar que la adquisición de la propiedad puede producirse en determinados casos antes de la expedición del decreto de adjudicación o testimonio del auto de aprobación del remate por el Secretario judicial (cfr. «La controversia jurisprudencial sobre la concurrencia de título y modo en las ventas judiciales: ¿Cuál es su trascendencia práctica?», *RCDI*, Núm. 703, 2007, pp. 2207 a 2209).

A propósito de la adquisición de la propiedad en los procesos de ejecución de bienes muebles señala DOMÍNGUEZ LUELMO que en tales casos, una vez se consigne el precio (sin el cual no puede haber transmisión de la propiedad *ex* artículo 653.1 LEC), debe ponerse al rematante en posesión de éstos para que el traspaso dominical se opere. Pese a que la normativa procesal no especifica la concreta forma en que ha de realizarse dicha entrega, debe atenderse a lo dispuesto en los artículos 626 y 627 LEC cuando el bien esté depositado judicialmente, efectuándose la entrega por el depositario judicial al rematante por medio de cualquiera de las formas de entrega previstas en el Código Civil, solución que se aplica igualmente cuando el bien se encuentre en poder del acreedor ejecutante (cfr. «Transmisión y adquisición...», cit., pp. 20 a 22).

¹²³ A propósito del régimen aplicable según la LEC 1881 tras la reforma operada por la Ley 10/1992 la STS de 4 de octubre de 2006 precisaba que «La venta se perfecciona con la aprobación del remate y se produce la tradición con la plasmación de la venta en un documento público que antes era una escritura notarial y ahora es un testimonio expedido por el secretario. Así, pues, tanto antes de la reforma como actualmente, la venta se producía con la aprobación del remate plasmándose en el documento público una compraventa ya perfeccionada con anterioridad. El mismo criterio se reiteraba en la Sentencia de 4 de abril de 2002 –que a su vez recoge el mantenido en las de fecha 1 de septiembre de 1997 y 29 de julio de 1999–, al precisar que la subasta supone una oferta en «venta» de la finca embargada que se perfecciona por la aprobación del remate, operando la escritura pública –en el sistema procesal anterior a la reforma operada por la Ley 10/1992–, y ahora el testimonio del Auto, como *traditio* instrumental para producir la adquisición del dominio».

del remate, dada la inoperatividad de los principios hipotecarios y consiguiente prioridad registral (STS de 2 de diciembre de 2009¹²⁴).

B. VALIDEZ DEL EMBARGO DE BIENES NO PERTENECIENTES AL DEUDOR EJECUTADO

El problema de la validez del embargo trabado sobre bienes no pertenecientes al deudor ejecutado se solventa expresamente en el artículo 594 LEC¹²⁵. La ineficacia del embargo requiere de la interposición por el legítimo titular del bien (adquirente antes de la traba del embargo) de la correspondiente tercería de dominio (artículos 595 y ss. LEC). Esta posibilidad de paralizar el procedimiento ejecutivo mediante la tercería de dominio obedece a la ausencia de efectos de la traba del embargo sobre los actos dispositivos anteriores, aunque éstos no se encuentren debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad¹²⁶.

La tercería puede ejercitarse desde que se produce el embargo del bien aun preventivamente (artículo 596.1 LEC) y en todo caso antes de la adquisición de la propiedad por el rematante (artículo 596.2 LEC). El artículo 596.2 LEC tiene una redacción un tanto confusa al remitir a la legislación civil para determinar el momento en que el rematante adquiere la propiedad del bien ejecutado y a partir del cual precluye la posibilidad de ejercitar la correspondien-

¹²⁴ RUBIO GARRIDO manifiesta su disconformidad con esta STS de 2 de diciembre de 2009. Tras criticar severamente la asimilación conceptual entre las enajenaciones judiciales y la compraventa propiamente dicha (propugnando el enjuiciamiento de tal problema conforme a las correspondientes normas procesales, en el sentido apuntado), considera que la transmisión de la propiedad en las enajenaciones judiciales se produce con el Auto de aprobación del remate una vez alcanza carácter firme y no en el testimonio del remate. Por lo demás, con carácter previo disiente severamente de las expresiones empleadas por el Tribunal Supremo refiriéndose a la aplicación de las normas de Derecho civil puro en los casos de doble inmatriculación, dentro de las cuales opina deben incluirse igualmente las normas hipotecarias (cfr. «Comentario a la STS de 2 de diciembre de 2009», *CCJC*, Núm. 84, 2010, pp. 1573 y ss.). En todo caso, el desplazamiento de las normas hipotecarias aducida en el caso enjuiciado por el Tribunal Supremo dejaba a salvo la posible atribución dominical basada en la prioridad registral *ex* artículo 1473 CC (en su condición de norma de Derecho civil «puro»).

¹²⁵ El artículo 594 LEC (Posterior transmisión de bienes embargados no pertenecientes al ejecutado) establece que «1. El embargo trabado sobre bienes que no pertenecan al ejecutado será, no obstante, eficaz. Si el verdadero titular no hiciese valer sus derechos por medio de la tercería de dominio, no podrá impugnar la enajenación de los bienes embargados, si el rematante o adjudicatario los hubiera adquirido de modo irrevindicable, conforme a lo establecido en la legislación sustantiva. 2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de las acciones de resarcimiento o enriquecimiento injusto o de nulidad de la enajenación». Para una exposición en detalle del régimen de validez/invalidez de las adquisiciones derivadas del embargo y ejecución de bienes no pertenecientes al deudor ejecutado, *vid.* MONDÉJAR PEÑA, *ob. cit.*, pp. 331 y ss.

¹²⁶ Cfr. STS de 4 de noviembre de 2005.

te tercería. En la ejecución de bienes muebles la adquisición de la propiedad tiene lugar con la entrega al rematante en alguna de las formas de los artículos 1462 a 1464 CC. En el caso de inmuebles el momento preclusivo para la interposición de la tercería de dominio viene dado por la expedición del decreto de adjudicación por el Secretario Judicial (artículo 673 LEC), sustituto de la antigua exigencia de otorgamiento de escritura pública a que se refería el artículo 1533 LEC1881.¹²⁷

La falta de ejercicio en tiempo por el *versus dominus* de la tercería de dominio conlleva la validez de la enajenación judicial llevada a cabo y le impide reivindicarlos posteriormente del rematante o adjudicatario que los «...hubiera adquirido de modo irreivindicable conforme a lo establecido en la legislación sustantiva» (artículo 594.1 LEC).

La remisión del artículo 594 LEC a la legislación sustantiva para determinar la irreivindicabilidad del bien ejecutado ha de entenderse referida a las previsiones contenidas al efecto en la legislación hipotecaria (particularmente con la figura del tercero hipotecario del artículo 34 LH) y la modalidad de adquisición *a non domino* de bienes muebles prevista en el artículo 464 CC¹²⁸ (a salvo la posible adquisición originaria del bien por usucapión).

La concurrencia en el adjudicatario del bien embargado de los requisitos exigidos por los artículos 34 LH o 464 CC convierte en firme su adquisición¹²⁹, sin perjuicio de las acciones de resarci-

¹²⁷ Cfr. CORDÓN MORENO, «Comentario al artículo 594», en *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil (Coords. Faustino Cordón Moreno et al)*, Vol. II, Aranzadi, Pamplona, 2001, pp. 302 a 304; DOMÍNGUEZ LUELMO, «Transmisión y adquisición...», cit., pp. 29 a 32. Por su parte, CACHÓN CADENAS estima que aunque no se haya producido la entrega material o espiritualizada del bien embargado, ello no implica necesariamente la admisibilidad del ejercicio de la tercería de dominio, particularmente en aquellos casos en que el adjudicatario o adquirente del bien ha entregado el precio del remate o la suma correspondiente a la adquisición del bien y el ejecutante ya ha recibido en pago de su crédito dicha suma [cfr. «Comentario a los artículos 594 y 596», en *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (Dir. Antonio María Lorca Navarrete), T. III, 2.ª Ed., Lex Nova, Valladolid, 2000, pp. 2972 y 2973].

¹²⁸ Cfr., entre otros, CACHÓN CADENAS, ob. cit., p. 2956; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, «Fe pública registral...», cit., pp. 1967 y 1968; DOMÍNGUEZ LUELMO, «Transmisión y adquisición...», cit., p. 34; y RAGEL SÁNCHEZ, «La venta de cosa ajena...», cit., p. 75.

¹²⁹ ESPEJO LERDO DE TEJADA concede particular importancia a la buena fe del adjudicatario (artículo 34 LH), concretamente a su compatibilidad con la posesión a título de dueño del bien por persona distinta del ejecutado –que en su caso pudiera ser el legítimo propietario– (cfr. «La buena fe requerida por el adquirente en remate a *debitore non domino*: comentario a la STS de 5 de marzo de 2007», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, Núm. 19, 2007, pp. 409 y ss.). En torno a esta problemática se manifiesta asimismo LÓPEZ FRÍAS (con prolijas referencias doctrinales y jurisprudenciales al respecto), en cuya opinión la protección dispensada por el artículo 34 LH no cede automáticamente por el hecho de que el bien embargado esté siendo poseído por un tercero, al menos siempre que no existan otros indicios que permitan inferir al adjudicatario el carácter indebido del embargo trabado (cfr. «Embargo de inmuebles, transmisión del dominio y publicidad

miento o enriquecimiento injusto que pueda hacer valer el verdadero propietario frente a los terceros concededores de la ajenidad del bien ejecutado¹³⁰ (artículo 594.2 LEC), a cuyos efectos revisten particular importancia las disposiciones contenidas en los artículos 589 a 591 LEC.

Pese a la dicción del artículo 594.2 LEC (cuando se refiere a la posible nulidad de la enajenación), no resulta factible invocar la nulidad del título basada en la no pertenencia del bien al deudor ejecutado para enervar los efectos derivados de la fe pública registral¹³¹ (artículo 33 LH). Así lo ha precisado la jurisprudencia a lo largo de los últimos años tras la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000, en contraposición a cuanto acontecía bajo la vigencia de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881¹³².

registral: supuestos y consecuencias», *RCDI*, Núm. 721, 2010, pp. 2088 a 2091). Especialmente interesante en relación a esta exigencia de buena fe del adjudicatario se presenta el problema relativo al momento en que ha de ser apreciada, tal y como se observa en la STS de 14 de octubre de 2002. En el caso enjuiciado por dicha Sentencia el adjudicatario tuvo conocimiento con posterioridad a su adquisición de la inexactitud registral que dio lugar al embargo, pero antes de inscribirse en el Registro de la Propiedad, pese a lo cual el Tribunal consideró que tenía la condición de tercero hipotecario amparado por el artículo 34 LH. Para un comentario de dicha sentencia *vid.* VELA SÁNCHEZ, «Comentario a la STS de 14 de octubre de 2002», *CCJC*, Núm. 61, 2003, pp. 185 y ss. No obstante, han de tenerse en cuenta ciertas particularidades cuando el adjudicatario del bien es la entidad financiera ejecutante o persona que actúa por su cuenta, variando su situación dominical y posesoria en función de la normativa aplicable y el caso concreto: Código de Buenas Prácticas Bancarias (Real Decreto Ley/2012 de 9 de marzo); el Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual de colectivos vulnerables; ejecución de vivienda habitual hipotecada y remate insuficiente para lograr la completa satisfacción del ejecutante. Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «La transmisión de la propiedad en las ventas judiciales», en *Tratado de la compraventa: homenaje a Rodrigo Bercovitz* (Dir. Ángel Carrasco Perera), T. II, Aranzadi, Pamplona, 2013, pp. 1238 y 1239.

¹³⁰ Cfr. CACHÓN CADENAS, *ob. cit.*, p. 2956; LÓPEZ Y LÓPEZ, «El efecto traslativo de la adjudicación en la subasta en caso de ejecución dineraria tras la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», en *Libro Homenaje al Profesor Manuel Albaladejo García* (Coords. J.M. González Porras y F. P. Méndez González), T. II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Servicio de Publicaciones de la Universidad de Murcia, 2004, p. 2863; y DOMÍNGUEZ LUELMO, «Transmisión y adquisición...», *cit.*, p. 34.

¹³¹ Cfr. VELA SÁNCHEZ, *Adquisición de la propiedad y aplicación del principio de la fe pública registral en las ventas judiciales inmobiliarias (Estudio jurisprudencial y doctrinal)*, Thomson-Reuters, Pamplona, 2009, pp. 189 y ss.; y ESPEJO LERDO DE TEJADA, *La tercería de dominio y la transmisión de inmuebles. La defensa de los derechos reales en la ejecución singular*, Thomson-Reuters, Pamplona, 2015, pp. 264 y 265.

¹³² Cfr. SSTS, entre otras, de 30 de diciembre de 2005, 10 y 21 de julio de 2006, 10 de octubre de 2007, 5 de mayo de 2008, 14 de mayo de 2008, 3 de noviembre de 2008, 20 de noviembre de 2008, 18 de diciembre de 2008 y 6 de marzo de 2009. Bajo la vigencia de la LEC1881 se consideraba nulo el procedimiento de ejecución realizado sobre bienes no pertenecientes al deudor ejecutado pese no existir previsión específica al respecto en la Ley, haciendo uso a tales efectos de los ya referidos artículos 1.442 y 1.454 (*vid.* supra apartado III.A), impidiendo la posibilidad de reputar al adjudicatario del bien como tercero protegido por la fe pública registral *ex* artículo 33 LH (SSTS, entre otras muchas, de 16 de marzo de 1893, 23 de mayo de 1989, 8 de marzo de 1993, 25 de marzo de 1994, 10 y 16 de junio de 2003 y 25 de mayo de 2006). A este respecto *vid.* ESPEJO LERDO DE TEJADA, *La tercería de dominio...*, *cit.*, pp. 260 a 263.

Particularmente clara a este respecto resultaba la STS de unificación de doctrina de 5 de marzo de 2007, objeto de amplios comentarios tanto a favor como en contra¹³³. En el caso enjuiciado se discutía la propiedad de una finca transmitida sucesivamente por su titular registral a dos personas jurídicas diferentes: en 1994 a una entidad bancaria por dación en pago (adjudicación en pleno dominio en pago de deudas de otra sociedad, con subrogación de la transmitente en todos los derechos del Banco contra la sociedad deudora), documentada en escritura pública que no llegó a inscribirse en el Registro de la Propiedad; y en 1997 a una sociedad anónima por compraventa a consecuencia de un procedimiento administrativo de apremio seguido contra dicha titular registral, compraventa documentada en escritura pública que sí se inscribió en el Registro de la Propiedad.

La entidad bancaria demandó a la mercantil adjudicataria del bien en el procedimiento de apremio, a la Agencia Tributaria y al propio ejecutado-vendedor y solicitó que se declarase: la nulidad de la adjudicación llevada a cabo en el procedimiento ejecutivo; y la titularidad a su favor de la finca en cuestión así como la cancelación de las correspondientes inscripciones registrales de ello derivadas. El Juzgado de 1.ª Instancia de Valladolid desestimó íntegramente la demanda, solución que fue revocada por la Audiencia Provincial de Valladolid, acogiendo ésta la totalidad de pretensiones solicitadas por la entidad bancaria demandante. Por su parte, el Tribunal Supremo confirmó íntegramente el fallo del Juzgado, esti-

¹³³ Para un comentario de dicha STS de 5 de marzo de 2007 *vid.*, entre otros, ESPEJO LERDO DE TEJADA, «La buena fe...», cit., pp. 393 y ss.; GARCÍA-BERNARDO LANDETA, «La doble venta y la venta de cosa ajena de bienes inmuebles», *RJN*, Núm. 64, 2007, pp. 78 y ss.; CUENA CASAS, «Alcance del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la venta de cosa ajena llevada a cabo por titular registral: sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007» en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil* (Coord. Mariano Yzquierdo Tolsada), Vol. 1, Dykinson, Madrid, 2008, pp. 351 y ss.; BUSTOS PUECHE, «Un intento del Tribunal Supremo por fijar la doctrina jurisprudencial sobre el artículo 34 LH (comentario a la STS de 5 de marzo de 2007)», en *Homenaje al profesor Manuel Cuadrado Iglesias* (Coord. Francisco Javier Gómez Gállego), Vol. II, Thomson-Civitas, Pamplona, 2008, pp. 1071 y ss.; CASTILLO MARTÍNEZ, «Protección registral del tercer adquirente inscrito (artículo 34 LH) y criterio de preferencia adquisitiva en los conflictos de adquisiciones inmobiliarias (artículo 1.473, párr. 2.º, del CC): a propósito de la STS de 5 de marzo de 2007», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, Núm. 149, 2008, pp. 2007 y ss.; GORDILLO CAÑAS, «Comentario a la STS de 5 de marzo de 2007», cit., pp. 1393 y ss.; MARÍN CASTÁN, ob. cit., pp. 1257 y ss.; ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, «Los límites a la eficacia de la inscripción del remate: (crítica de la doctrina jurisprudencial iniciada por la STS de 5 de marzo de 2007)», *RCDI*, Núm. 721, 2010, pp. 2045 y ss. (en sentido particularmente contrario y prolijo al fallo e interpretación seguida por dicha Sentencia de 5 de marzo de 2007); RAGEL SÁNCHEZ, «La venta de cosa ajena...», cit., pp. 62 y ss.; y MURGA FERNÁNDEZ, «Operatividad del principio de fe pública registral en el ámbito de la venta judicial de cosa ajena: acogimiento jurisprudencial de la doctrina uniforme sentada sobre la materia de 2007», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, Núm. 28, 2012, pp. 365 y ss. y «La doble venta judicial y el artículo 34 de la Ley Hipotecaria: recepción de la doctrina uniforme sentada en 2007», *RCDI*, Núm. 732, 2012, pp. 1969 y ss.

mando como propietaria del bien a la sociedad adjudicataria en el procedimiento de apremio. La Sentencia abordaba expresamente la interrelación entre los artículos 594 LEC, 33 y 34 LH en los siguientes términos (FJ 8.º):

«...la circunstancia de no pertenecer ya al ejecutado la finca embargada, por habérsela transmitido a otro pero sin constancia registral de la transmisión, no determina la nulidad del acto adquisitivo del tercero por venta judicial o administrativa, pues precisamente por tratarse de una circunstancia relativa al dominio y carecer de constancia registral no puede impedir la adquisición del dominio por quien confió en el Registro y a su vez inscribió. Se trata, en definitiva, de un efecto combinado de los principios de inoponibilidad y de fe pública registral que sacrifican el derecho real de quien no inscribió, pudiendo haberlo hecho, en beneficio de quien sí lo hizo después de haber confiado en el Registro (...). Tal situación es una consecuencia necesaria de nuestro sistema registral y (...) su remedio habrá de buscarse, en la etapa inicial, en las garantías normativas y contractuales de las cantidades entregadas a cuenta del precio; en su etapa intermedia, en la tercería de dominio; y en su etapa final, en la demostración de la ausencia de buena fe del tercero o, incluso, en la tercería de mejor derecho sobre el producto de la venta judicial o administrativa, y desde luego siempre sin perjuicio de las acciones personales, e incluso penales, que procedan contra el vendedor o, en su caso, de los derechos cuyo reconocimiento proceda obtener (...).»¹³⁴.

Por tanto, conforme a dicha Sentencia plenaria de 5 de marzo de 2007 la nulidad del embargo únicamente podrá fundarse en la existencia de omisiones esenciales requeridas en el transcurso del procedimiento ejecutivo¹³⁵. Cuando una irregularidad de tal enjundia se dé y la tercería de dominio no haya sido ejercitada en tiempo y forma por el *verus dominus* o haya sido desestimada podrá solicitarse la correspondiente nulidad de actuaciones¹³⁶ (artículos 225 y ss. LEC).

En defecto de ejercicio en plazo de la tercería de dominio o su desestimación y siempre que haya habido omisiones procedimentales esenciales y el adjudicatario del remate no haya adquirido irrevindicablemente el bien, el artículo 594 LEC posibilita al propietario del bien acudir al correspondiente procedimiento declara-

¹³⁴ Razonamiento reproducido a su vez en la STS de 16 de marzo de 2007.

¹³⁵ Cfr. SSTS, entre otras, de 7 de diciembre de 1987 y 22 de junio del 2001 y 5 de marzo de 2007. En este sentido *vid.* LÓPEZ Y LÓPEZ, *ob. cit.*, p. 2864; ESPEJO LERDO DE TEJADA, «La buena fe...», *cit.*, pp. 407 y 408; y CUENA CASAS, «Alcance del artículo 34...», *cit.*, p. 379.

¹³⁶ Para que la nulidad de actuaciones resulte procedente deberá tratarse de omisiones que, en último término, hayan provocado algún tipo de indefensión, proscrita *ex artículo 24 CE*, al *verus dominus*, tales como la omisión de los trámites de publicidad de la subasta del bien inmueble (artículos 645 y 667 LEC) o de la comunicación del procedimiento de apremio a los ocupantes del inmueble distintos del sujeto ejecutado cuando existan indicios de la existencia de tales sujetos (artículo 661 LEC).

tivo para impugnar la enajenación judicial llevada a cabo¹³⁷, dada la ausencia de efectos de cosa juzgada de la tercería de dominio¹³⁸ (artículo 603 LEC).

Sea como fuere, la solución a la adquisición de la propiedad y su oponibilidad a terceros en los supuestos de confrontación entre varias ejecuciones judiciales o entre una ejecución judicial y una venta al uso no se encuentra en el artículo 1473 CC¹³⁹, sino en las disposiciones contenidas al efecto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y las propias de las adquisiciones *a non domino* de los artículos 464 CC y 34 LH, sin perjuicio de que el resultado a que conducen ambos regímenes pueda ser el mismo¹⁴⁰.

¹³⁷ Para CACHÓN CADENAS «...dado que la transmisión de los bienes origina efectos que afectan al adjudicatario, al ejecutante y al ejecutado, la acción correspondiente habrá de ir dirigida contra todos ellos. Asimismo, si el adjudicatario es de buena fe, el tercero al que pertenecía el bien mueble enajenado en la ejecución no podrá obtener la restitución del mismo sin reembolsar al adjudicatario el precio del remate (artículo 464.2.º CC). Por otra parte, la posibilidad de que el tercero pueda impugnar la transmisión forzosa no excluye el ejercicio, en vía principal o subsidiaria según los casos, de las acciones de responsabilidad civil y enriquecimiento injusto previstas en el artículo 594.2 LEC» ob. cit., pp. 2956 y 2957).

¹³⁸ Cfr. CACHÓN CADENAS, ob. cit., p. 2957; y DOMÍNGUEZ LUELMO, «Transmisión y adquisición...», cit., pp. 32 y 33. Señala CORDÓN MORENO, a propósito de analizar el artículo 594 LEC, cómo la desestimación de la tercería no impide el planteamiento posterior del juicio declarativo sobre la propiedad (salvo que el bien haya devenido irrevindicable), a diferencia de lo que ocurría con la LEC 1881, bajo cuya vigencia «...el Tribunal Supremo cerraba esta vía a quienes conociendo el embargo del bien no plantearon la correspondiente tercería, ya que supeditaba el juicio declarativo posterior al desconocimiento por el tercero del embargo trabado y, por lo tanto, a la imposibilidad de plantear la correspondiente tercería de dominio» —citando las SSTS de 25 de febrero de 1992 y 8 de marzo de 1993— (ob. cit., p. 290). En el mismo sentido se manifiesta CACHÓN CADENAS, analizando las distintas posibilidades de actuación de que dispone el *versus dominus* para proteger su derecho de propiedad sobre el bien ejecutado (cfr. ob. cit., pp. 2957 a 2959).

¹³⁹ Pese a que en la STS de 5 de marzo de 2007 el Tribunal realizaba un detenido repaso por los distintos estadios evolutivos de la jurisprudencia en relación con la validez del embargo trabado sobre bienes no pertenecientes al deudor y el ámbito de aplicación del artículo 1473 CC, la *ratio decidendi* del fallo de la Sentencia se fundó en el empleo e interpretación de los artículos 33 y 34 LH y 594 LEC, no en el artículo 1473 CC, no citado como infringido en el recurso y respecto del cual el propio Tribunal resaltaba la improcedencia en el caso enjuiciado de analizar sus criterios de interpretación. Cfr. CUENA CASAS, «Alcance del artículo 34...», cit., pp. 356 y 357.

En contra, y manteniendo la aplicación a la confrontación de diversas enajenaciones judiciales del artículo 1473 CC se posicionan, pese a negar la perfecta asimilación entre las enajenaciones judiciales y la compraventa propiamente dicha *vid.*, entre otros, RUBIO GARRIDO, *La doble venta...*, cit., pp. 190 y 191; CASTILLA BAREA, «Comentario a la STS de 4 de noviembre de 2005», *CCJC*, Núm. 72, 2006, p. 1503; y VELA SÁNCHEZ, «La fe pública registral...», cit., p. 87.

¹⁴⁰ De ahí la mención conjunta del artículo 1473 CC y los antiguos artículos 36 y 38 LH en la STS de 26 de diciembre de 1910, concediendo la preferencia dominical al primer adquirente que inscribió su adquisición en el Registro de la Propiedad frente al segundo adquirente en procedimiento de ejecución judicial. En el caso enjuiciado la anotación preventiva de embargo se había practicado el 6 de julio de 1880 y la adjudicación en venta judicial el 8 de abril de 1882, con anterioridad pues a la adquisición de la finca por el adquirente preferido que la inscribió en el Registro el 23 de marzo de 1883. En todo caso la Sentencia matizaba que el hecho que de la anotación de embargo existiese con anterioridad a la adquisición del adquirente preferido no imposibilita la enajenación o gravamen del inmueble sobre el que pesa aquella anotación, tal y como autoriza el artículo 71 LH: «... sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación».

De igual modo, la inaplicabilidad del artículo 1473 CC a las enajenaciones judiciales permite zanjar la polémica en torno a la posibilidad de aplicar dicho precepto en los casos en que no se da el requisito del vendedor único, del que la jurisprudencia ha prescindido, precisamente, en supuestos de confrontación de enajenaciones judiciales.

Consecuentemente la irreivindicabilidad del bien adjudicado a resultas de una enajenación judicial no podrá fundarse en los otros dos criterios de atribución dominical previstos en defecto de inscripción o posesión material por el artículo 1473 CC: la prioridad posesoria sobre bienes inmuebles y la mayor antigüedad del título. Estos dos criterios de preferencia no resultan aplicables a la confrontación de una enajenación judicial con una venta al uso o de diversas enajenaciones judiciales. Y ello porque la remisión que a la legislación sustantiva efectúa el artículo 594 LEC para determinar la irreivindicabilidad del bien no perteneciente al deudor ejecutado no puede entenderse referida al artículo 1473 CC.

VIII. CONCLUSIONES

El funcionamiento del esquema ordinario de transmisión de la propiedad al comprador se ve alterado en los supuestos de venta múltiple regulados en el artículo 1473 CC. La admisibilidad de formas espiritualizadas de entrega posibilita que el vendedor enajene y entregue sucesivamente el mismo bien a distintos compradores, tan sólo uno de los cuales adquirirá derivativamente la propiedad: aquél al que primero se le haya entregado. La segunda entrega carecerá de efectos traslativos, dada la falta de pertenencia del bien al vendedor al momento de realizarla. Sin embargo, la falta de titularidad es subsanada en pro de la seguridad del tráfico jurídico por el legislador si concurren en el segundo comprador en recibir determinados requisitos.

Presupuesta la entrega a ambos compradores, si se trata de la venta de bienes muebles la propiedad corresponderá al primero que tome posesión material del bien (artículo 1473.1 CC). En defecto de posesión material por ninguno de los compradores en liza la preferencia corresponderá a aquél cuyo título sea de fecha más antigua (artículo 1473.3 CC).

En la venta de bienes inmuebles el comprador preferido será el que primero inscriba su adquisición en el Registro de la Propiedad, debiendo distinguirse a tal efecto en función de si el vendedor figuraba a su vez inscrito como titular registral del bien. Si el vendedor no figuraba como titular registral el comprador que primero inscri-

be será preferido igualmente, en aplicación del principio de inoponibilidad de los derechos reales no inscritos (artículo 32 LH). Pese a ello, su adquisición no resultará oponible frente al comprador que primeramente adquirió por título y modo durante un plazo de dos años, dada la suspensión de efectos frente a terceros de las inmatriculaciones practicadas *ex novo* (artículo 207 LH). Si el vendedor aparecía como titular registral el comprador que primero inscribe gozará de la condición de tercero hipotecario y su adquisición será oponible *erga omnes* (artículo 34 LH).

En definitiva, el particular régimen adquisitivo del artículo 1473 CC es una mera aplicación concreta a los casos de venta múltiple de los artículos 464 CC y 32 o 34 LH (que no distinguen en su aplicación si el vendedor no ha sido nunca propietario del bien o dejó de serlo por haberlo enajenado previamente) y plantea el problema de clarificar los mecanismos de protección de que dispone el comprador que se ve privado del bien.

Nuestro Código Civil no regula la denominada evicción por hecho propio, que resulta a priori incompatible con el carácter anterior del derecho del tercero que determina la privación del bien que el artículo 1473 CC exige para que el vendedor esté obligado a sanear. Esta laguna legal se antoja especialmente problemática en los casos de venta múltiple. El saneamiento es incompatible con la evicción padecida por el comprador despojado como consecuencia del mejor derecho de otro adquirente sucesivo. La tutela al comprador preterido en estos casos deberá instrumentarse aplicando analógicamente el artículo 37.4 LH en la venta de inmuebles o el principio del enriquecimiento sin causa en el caso de bienes muebles.

Finalmente, ha de tenerse presente que si el conflicto adquisitivo no se suscita entre dos enajenaciones voluntarias sino entre un contrato de compraventa al uso y una enajenación judicial o entre dos enajenaciones judiciales, no resulta aplicable el artículo 1473 CC sino el artículo 594 LEC y legislación sustantiva a que éste remite. La enajenación de bienes no pertenecientes al deudor ejecutado es válida en nuestro ordenamiento, a diferencia de cuanto acontecía bajo la vigencia de la anterior LEC1881. El propietario del bien podrá interponer la correspondiente tercería de dominio, a efectos de paralizar la ejecución y hacer valer su derecho dominical, antes de que el adjudicatario adquiera por título y modo. En caso contrario, el adjudicatario podrá adquirir irrevindicablemente el bien, si reúne los requisitos exigidos en los artículos 464 CC y 34 LH, a salvo la posibilidad del *versus dominus* de solicitar la nulidad de la ejecución so pretexto de la existencia de omisiones esenciales en su tramitación.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, M.: «Pluralidad de ventas de una misma cosa», en *Estudios de Derecho Civil en honor del Profesor Batlle Vázquez*, Editorial Revista de Derecho Financiero, Madrid, 1978, pp. 11 a 37.
- «Donación mortis causa, tercero hipotecario y alcance y utilidad del artículo 1.473 del Código civil: Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1.ª) de 25 de julio de 1996», *RDJ*, núm. 6, 1997, pp. 486 a 510.
- «Pluralidad de actos de disposición de una misma cosa, alguno o varios de los cuales sean donaciones», *RDJ*, núm. 1, 2006, pp. 3 a 8.
- ALONSO FERNÁNDEZ, J.: «La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición», *RCDI*, núm. 204, 1945, pp. 305 a 317.
- ALONSO PÉREZ, M.: «Título y modo de adquirir en el Código Civil», en *La adquisición y la transmisión de los derechos reales. Estudio del derecho catalán y otros sistemas jurídicos* (Dir. Ferrán Badosa Coll y M. Carmen Gete-Alonso Calera), Marcial Pons, Madrid, 2009, pp. 141 a 193.
- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A.: «Los límites a la eficacia de la inscripción del remate: (crítica de la doctrina jurisprudencial iniciada por la STS de 5 de marzo de 2007)», *RCDI*, Núm. 721, 2010, p. 2.045 a 2.077.
- AMORÓS GUARDIOLA, M.: «La buena fe en la interpretación de los problemas hipotecarios», *RCDI*, núm. 463, 1967, pp. 1.523 a 1.586.
- ARCOS VIEIRA: «¿Importa la diferencia entre compraventa de cosa ajena y doble venta?», en *Tratado de la Compraventa: homenaje al Profesor Rodrigo Bercovitz* (Dir. Ángel Carrasco Perera), T. I, Thomson Reuters, Pamplona, 2013, pp. 863 a 869.
- BALLARÍN MARCIAL, A.: «El Registro de la Propiedad español», *ADC*, núm. 2, 1949, pp. 676 a 686.
- BARBER CÁRCAMO, R.: «Nulidad contractual: litisconsorcio pasivo necesario y congruencia: Doble disposición y venta de cosa ajena: Comentario a la STS de 25 de julio de 1996», *RCDI*, núm. 645, 1998, pp. 493 a 522.
- BERCOVITZ ÁLVAREZ, G.: *Tradición instrumental y posesión*, Aranzadi, Pamplona, 1999.
- BIANCA, C. M.: «La vendita e la permuta», en *Trattato de Diritto Civile Italiano* (Dir. Filippo Vassalli), vol. VII, T. 1, Unione Tipografico-Editrice Torinese, Torino, 1972.
- BONET RAMÓN, F.: en LUZZATO, *La compraventa según el nuevo Código civil italiano* (Trad. de la primera edición italiana con notas sobre el derecho civil español por Francisco Bonet Ramón), Reus, Madrid, 1953.
- BORREL Y SOLER, A.: *El contrato de compraventa según el Código Civil Español*, Bosch, Barcelona, 1952.
- BUSTOS PUECHE, J. E.: «Un intento del Tribunal Supremo por fijar la doctrina jurisprudencial sobre el artículo 34 LH (comentario a la STS de 5 de marzo de 2007)», en *Homenaje al profesor Manuel Cuadrado Iglesias* (Coord. Francisco Javier Gómez Gállego), Vol. II, Thomson-Civitas, Pamplona, 2008, pp. 1.071 a 1.87.
- CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: «Imprudencia de la prescripción adquisitiva ordinaria de bien inmueble. Requisitos de la «prescripción contra tabulas» en perjuicio de tercer adquirente: Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2014 (237/2014)», en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil* (Coord. por Mariano Yzquierdo Tolsada), vol. 6, 2016, pp. 777 a 790.

- CACHÓN CADENAS, M. J.: «Comentario a los artículos 594 y 596», en *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (Dir. Antonio María Lorca Navarrete), T. III, 2.ª Ed., Lex Nova, Valladolid, 2000, pp. 2.954 a 2.975.
- CANO MARTÍNEZ DE VELASCO, J. I.: *La doble venta. Una situación de pendencia*, J. M. Bosch Editor, Barcelona, 2000.
- CANO TELLO, C.: «El artículo 1.473 del Código Civil y la inscripción registral», *RGD*, Núm. 247, 1965, pp. 274 a 280.
- CAÑIZARES LASO, A.: «Eficacia de las prohibiciones de disponer voluntarias», *ADC*, Núm. 4, 1991, pp. 1.453 a 1.528.
- CARIOTA-FERRARA, L.: *I negozi sul patrimonio altrui. Con particolare riguardo alla vendita di cosa altrui*, Cedam, Padova, 1936.
- CARRETERO GARCÍA, T.: «Retornos al Código Civil», II, *RCDI*, núm. 440 y 441, 1965, pp. 75 a 138.
- CARRIÓN OLMOS, S.: «Comentario a la STS de 11 de abril de 1992», *CCJC*, Núm. 29, 1992, pp. 493 a 506.
- CASTÁN TOBEÑAS, J.: *Derecho Civil Español Común y Foral*, T. IV, 10.ª Ed., Reus, Madrid, 1986.
- CASTILLA BAREA, M.: «Comentario a la STS de 4 de noviembre de 2005», *CCJC*, Núm. 72, 2006, pp. 558 a 572.
- CASTILLO MARTÍNEZ, C.: «Protección registral del tercer adquirente inscrito (artículo 34 LH) y criterio de preferencia adquisitiva en los conflictos de adquisiciones inmobiliarias (artículo 1.473, párr. 2.º, del CC): a propósito de la STS de 5 de marzo de 2007», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 149, 2008, pp. 2.007 a 2.017.
- «El nuevo planteamiento jurisprudencial de los artículos 1.473 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria (revisión crítica de las SSTs, Sala 1.ª, de 5 de marzo de 2007, 20 de marzo de 2007, 7 de septiembre de 2007 y 5 de mayo de 2008)», *La Ley*, Núm. 7080, 2008.
- CECCHINI ROSSELL, X.: *La obligación de transmitir la propiedad en el contrato de compraventa*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2002.
- CHICO Y ORTIZ, J. M.: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Marcial Pons, Madrid-Barcelona, 2000.
- CLEMENTE MEORO, M. E. Y NIETO MONTERO, J. J.: *Contratos Civiles, Mercantiles, Públicos, Laborales e Internacionales, con sus implicaciones tributarias* (Dir. Mariano Yzquierdo Tolsada), T. I (Contratos de finalidad traslativa del dominio), Vol. I, Thomson-Reuters, Pamplona, 2014.
- CORDÓN MORENO, F.: «Comentario al artículo 594», en *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil* (Coords. Faustino Cordón Moreno et al), vol. II, Aranzadi, Pamplona, 2001, pp. 289 y 290.
- CRISTÓBAL MONTES, A.: «La adquisición registral a non domino», *RGLJ*, 1966, pp. 587 a 618.
- CUENA CASAS, M.: *Función del poder de disposición en los sistemas de transmisión onerosa de los derechos reales*, José M. Bosch Editor, Barcelona, 1996.
- «Doble venta y venta de cosa ajena. Alcance del artículo 1.473 del Código Civil: sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007», en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil* (Coord. Mariano Yzquierdo Tolsada), vol. 1, Dykinson, Madrid, 2008, pp. 493 a 515.
- «Alcance del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la venta de cosa ajena llevada a cabo por titular registral: sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007» en *Comentarios a las sentencias de unificación*

- de doctrina: civil y mercantil* (Coord. Mariano Yzquierdo Tolsada), vol. 1, Dykinson, Madrid, 2008, 351 a 382.
- «Doble venta: los efectos de la definitiva toma de partido del Tribunal Supremo», *RCDI*, núm. 722, 2010, pp. 2.909 a 2.948.
- DEGNI, F.: *La compraventa* (traducción y notas de derecho español por Francisco Bonet Ramón), Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1957.
- DE LA RICA Y ARENAL, R.: «La buena fe y la publicidad del Registro», *RCDI*, núm. 256, 1949, pp. 537 a 562.
- DE PABLO CONTRERAS, P. V.: «Comentario al artículo 1.473 CC», en *Código Civil Comentado* (Dir. Ana Cañizares Laso *et al*), vol. IV, Thomson-Reuters, Pamplona, 2011, pp. 143 a 150.
- DEL CORRAL, S.: «The Delivery Requirement in So-called Consensual Transfer Systems», *European Review of Private Law*, vol. 21, 2013, pp. 1.277 a 1.297.
- DEL HOYO: «Otra vez el concepto de tercero», *RCDI*, núm. 256, 1949, pp. 563 a 574.
- DEMOLOMBE, J. C.: *Cours de Code Napoléon*, vol. XXIV (Des contrats ou des obligations conventionnelles en général), Paris, 1868.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.: *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, vol. IV (Las particulares relaciones obligatorias), Thomson-Reuters, Pamplona, 2010.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A. *SISTEMA DE DERECHO CIVIL*, VOL. II, 8.^a ED., TECNOS, MADRID, 2000.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: «Transmisión y adquisición de la propiedad en la compraventa: El problema de la adquisición en los procesos de ejecución», en *Cuestiones sobre la compraventa en el Código civil: principios europeos y draft* (Coord. María del Carmen Gómez Laplaza), Dykinson, Madrid, 2012, pp. 13 a 43.
- «La transmisión de la propiedad en las ventas judiciales», en *Tratado de la compraventa: homenaje a Rodrigo Bercovitz* (Dir. Ángel Carrasco Perera), T. II, Aranzadi, Pamplona, 2013, pp. 1.231 a 1.239.
- «Comentario al artículo 207 LH», en *Comentarios a la Ley Hipotecaria* (Dir. Andrés Domínguez Luelmo), Thomson-Reuters/Lex Nova, Pamplona-Valladolid, 2013, pp. 1.127 a 1.122.
- DURÁN RIVACOBBA, R.: *Evicción y Sanamiento*, Aranzadi, Pamplona, 2002.
- ESPEJO LERDO DE TEJADA, M.: «Remate de un inmueble transmitido anteriormente a un tercero por el deudor ejecutado: ¿Adquisición de la Propiedad por el rematante? Comentario a la STS de 11 de junio de 2004», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 15, 2005, pp. 321 a 333.
- «La buena fe requerida por el adquirente en remate *a debitore non domino*: comentario a la STS de 5 de marzo de 2007», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 19, 2007.
- *La tercería de dominio y la transmisión de inmuebles. La defensa de los derechos reales en la ejecución singular*, Thomson-Reuters, Pamplona, 2015, pp. 393 a 414.
- ESPÍN CÁNOVAS, D.: «La transmisión de los derechos reales en el Código Civil español», en *Cien Estudios Jurídicos del Profesor Diego Espín Cánovas (1942-1996)*, vol. III (Posesión-Propiedad-Propiedad Intelectual), Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998, pp. 1.641 a 1.660.
- «La adquisición de la posesión inmaterial en el Derecho español», en *Cien Estudios Jurídicos del Profesor Diego Espín Cánovas (1942-1996)*, vol. III (Posesión-Propiedad-Propiedad Intelectual), Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998, pp. 1.541 a 1.629.

- «La garantía por evicción a causa de actos del vendedor posteriores a la venta», en *Cien Estudios Jurídicos del Profesor Diego Espín Cánovas (1942-1996)*, vol. II (Sucesiones-Obligaciones), Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998, pp. 1.327 a 1.357.
- FENOY PICÓN, N.: «La usucapión ordinaria contra tabulas y frente al tercero: el problema de la vigencia del artículo 1949 del Código Civil», en *Estudios jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, vol. III, Thomson-Civitas, Madrid, 2003, pp. 3.771 a 3.828.
- FERNÁNDEZ ARROYO, M.: «Comentario a la STS de 3 de marzo de 1994», *CCJC*, núm. 35, 1994, pp. 647 a 666.
- FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO ÁLVAREZ-OSSORIO, M. C.: *Compraventa de cosa ajena*, Bosch, Barcelona, 1994.
- GARCÍA-BERNARDO LANDETA, A.: «La doble venta y la venta de cosa ajena de bienes inmuebles», *RJN*, núm. 64, 2007, pp. 59 a 112.
- GARCÍA CANTERO, G.: «Comentario a los artículos 1.445 a 1.541», en *Comentarios al Código civil y a las Compilaciones Forales* (Dir. Manuel Albaladejo García y Silvia Díaz Alabart), T. XIX, Edersa, Madrid, 1980.
- «Comentario al artículo 1473», en *Comentario del Código Civil*, T. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pp. 930 a 933.
- GARCÍA GARCÍA, J. M.: *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, T. II, Civitas, Madrid, 1993.
- GARCÍA GOYENA, F.: *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, Zaragoza, 1974.
- GÓMEZ GÓMEZ, M. M.: «Inscripción y tradición», *RCDI*, núm. 358, 1958, pp. 237 a 247.
- GONZÁLEZ POVEDA P.: «Comentario al artículo 1.473», en *Comentario del Código Civil* (Coord. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta), vol. 7, Bosch, Barcelona, 2000, pp. 383 a 391.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: «Fe pública registral: venta de cosa ajena, no doble venta», *RCDI*, núm. 684, 2004, pp. 1.964 a 1.969.
- «Definitiva derogación del artículo 1949 del Código Civil: la aplicación de la regulación hipotecaria en la usucapión «contra tabulas»», *RCDI*, núm. 744, 2014, pp. 1.943 a 1.960.
- GORDILLO CAÑAS, A.: *La representación aparente (Una aplicación del principio general de protección de la apariencia jurídica)*, Publicaciones de la Universidad de Sevilla, 1978.
- «La inscripción en el Registro de la Propiedad (su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la realidad jurídico-inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica)», *ADC*, núm. 1, 2001, pp. 5 a 256.
- «El principio de inoponibilidad, el dualismo moderado de nuestro sistema inmobiliario registral», *ADC*, núm. 2, 2004, pp. 381 a 547.
- «El principio registral de inoponibilidad: corolarios», en *Homenaje al Profesor Manuel Cuadrado Iglesias* (Coord. Francisco Javier Gómez Gállego), vol. 2, Thomson-Reuters, Pamplona, 2008, pp. 1.151 a 1.160.
- «Comentario a la STS de 5 de marzo de 2007», *CCJC*, núm. 77, 2008, pp. 713 a 729.
- HERMIDA LINARES, M.: «La tradición y la inscripción en el Registro de la Propiedad como formas de adquirir los derechos reales sobre inmuebles», *RCDI*, núm. 457, 1966, pp. 1401 a 1507.

- HORNERO MÉNDEZ, C.: «Distinción entre doble venta y venta de cosa ajena en el artículo 1473 CC. Adquisición del tercero hipotecario: Comentario a la STS de 6 mayo 2004», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, núm. 14, 2005, pp. 139 a 148.
- INIESTA DELGADO, J. J.: «Comentario a la STS de 7 de septiembre de 2007», *CCJC*, núm. 77, 2008, pp. 707 a 732.
- JORDANO FRAGA, J.: «Doble venta, venta de cosa ajena, adquisición *a non domino* y responsabilidad por evicción. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 1988», *ADC*, núm. 4, 1989, pp. 1349 a 1365.
- LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Derecho inmobiliario registral*, Bosch, Barcelona, 1968.
- *Elementos de Derecho Civil*, T. II (Derecho de Obligaciones), vol. 3.º (Contratos y Cuasicontratos), José María Bosch Editor, Barcelona, 1986.
- *Elementos de Derecho Civil*, T. III, vol. 1.º (Posesión y Propiedad), 3.ª Ed., José María Bosch Editor, Barcelona, 1990.
- LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E.: «La doble venta en el sistema de transmisión de la propiedad del Código Civil», *RCDI*, núm. 78, 2002, pp. 3937 a 3977.
- LASSO GAITE, J. F.: *Crónica de la Codificación Española. Codificación Civil (Génesis e historia del Código)*, vol. II, Ministerio de Justicia (Comisión General de Codificación), Madrid, 1970.
- LLAMAS POMBO, E.: *La compraventa*, La Ley, Madrid, 2014.
- LÓPEZ FRÍAS, A.: «Embargo de inmuebles, transmisión del dominio y publicidad registral: supuestos y consecuencias», *RCDI*, núm. 721, 2010, pp. 2079 a 2125.
- LÓPEZ Y LÓPEZ, M.: «El efecto traslativo de la adjudicación en la subasta en caso de ejecución dineraria tras la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», en *Libro Homenaje al Profesor Manuel Albaladejo García* (Coords. J.M. González Porras y F. P. Méndez González), T. II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Servicio de Publicaciones de la Universidad de Murcia, 2004, pp. 2859 a 2865.
- LUZZATO, R.: *La compraventa según el nuevo Código civil italiano* (Trad. de la primera edición italiana con notas sobre el derecho civil español por Francisco Bonet Ramón), Reus, Madrid, 1953.
- MANRESA Y NAVARRO, J. M.: *Comentarios al Código Civil Español*, 6.ª Ed. (revisada por José M. Bloch), T. X, vol. I, Reus, Madrid, 1969.
- MARÍN CASTÁN, F.: «Las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 158, 2009, pp. 1257 a 1294.
- MARTÍNEZ MARTÍNEZ, M. T.: *Evicción parcial en la compraventa en el Código Civil español*, Dykinson, Madrid, 2004.
- MATTEI, U.: «I Diritti Reali. La Proprietà», en *Tratato di Diritto Civile* (Dir. Rodolfo Sacco), UTET, Torino, 2001.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.: «Aspectos de la responsabilidad del vendedor por defectos jurídicos», en *Estudios de derecho de obligaciones en Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez* (Coord. Eugenio Llamas Pombo), vol. II, La Ley, Madrid, 2006, pp. 401 a 428.
- MOLINA GARCÍA, A.: *La doble venta a través de la jurisprudencia civil*, Montecorvo, Madrid, 1975.
- MONDÉJAR PEÑA, I.: *Las subastas judiciales forzosas*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008.
- MORAL MORO, M. J.: *La subasta judicial de bienes inmuebles*, José María Bosch Editor, Barcelona, 2000.

- MORALES MORENO, A. M.: *Posesión y usucapión. Estudio de la posesión que conduce a la usucapión en el Código Civil español*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid, 1972.
- MUCIUS SCAEVOLA, Q.: *Código Civil (Comentado y concordado expresamente e ilustrado con la exposición de los principios científicos de cada institución y un estudio comparativo de los principales códigos europeos y americanos)*, 2.ª Ed., T. XXIII, vol. 2.º, Reus, Madrid, 1970.
- MUÑOZ DE DIEGO, E.: «Doble venta: Venta de cosa ajena (Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 1994)», *ADC*, núm. 2, 1996, pp. 907 a 941.
- MURGA FERNÁNDEZ, J. P.: «Operatividad del principio de fe pública registral en el ámbito de la venta judicial de cosa ajena: acogimiento jurisprudencial de la doctrina uniforme sentada sobre la materia de 2007», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, núm. 28, 2012, pp. 365 a 385.
- «La doble venta judicial y el artículo 34 de la Ley Hipotecaria: recepción de la doctrina uniforme sentada en 2007», *RCDI*, núm. 732, 2012, pp. 1969 a 2044.
- MUÑOZ LAGOS, R.: «El Registro de la Propiedad español», *RCDI*, núm. 251, 1949, pp. 217 a 257.
- PETIT SEGURA, M. A.: *La doble venta y la doble disposición de una misma cosa*, Signo, Barcelona, 1990.
- PUIG BRUTAU, J.: *Fundamentos de Derecho*, Civil, T. II, vol. 2.º, Bosch, Barcelona, 1982.
- RAGEL SÁNCHEZ, L. F.: «La venta de cosa ajena: distinción de supuestos», en *Cuestiones sobre la compraventa en el Código civil: principios europeos y draft* (Coord. María del Carmen Gómez Laplaza), Dykinson, Madrid, 2012, pp. 45 a 87.
- RICCA-BARBERIS, A.: «La evicción por hecho personal o propio de quien ha donado o vendido», *RDP*, mayo, 1957, pp. 485 a 507.
- *Tratato della garanzia per evizione*, Giappichelli, Torino, 1958.
- RIPERT, G. Y BOULANGER, J.: *Traité de Droit Civil (D'après le traité de Planiol)*, T. II, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1957.
- ROCA SASTRE, R. M.: «El problema de la relación que respecto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria guarda el artículo 32 de la misma», *RCDI*, núm. 446-447, 1965, pp. 781 a 829.
- ROCA TRÍAS, E.: «Las relaciones entre la posesión y el Registro de la Propiedad», *RCDI*, núm. 530, 1979, pp. 9 a 71.
- RODRÍGUEZ MORATA, F.: «Comentario a la STS de 4 de marzo de 1988», *CCJC*, núm. 16, 1988, pp. 163 a 178.
- *Venta de cosa ajena y evicción*, Bosch, Barcelona, 1990.
- RODRÍGUEZ-ROSADO MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA, B.: «Ius ad rem y condena de la mala fe: una explicación de los artículos 1473, 1259.2 y 1124.4 del Código Civil», *ADC*, núm. 4, 2009, pp. 1687 a 1723.
- «La equivalencia de la escritura a la entrega y el valor instrumental de la tradición», en *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor José María Miquel* (Coord. Luis Díez-Picazo), vol. II, Thomson-Reuters, Pamplona, 2014, pp. 2813 a 2831.
- RUBIO GARRIDO, T.: *Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad*, Bolonia, 1993.
- *La doble venta y la doble disposición*, J. M. Bosch Editor, Barcelona, 1994.
- «Comentario a la STS de 19 de julio de 1999», *CCJC*, núm. 52, 2000, pp. 59 a 72.

- «Comentario a la STS de 18 de mayo de 2005», *CCJC*, núm. 70, 2006, pp. 457 a 480.
- «Comentario a la STS de 2 de diciembre de 2009», *CCJC*, núm. 84, 2010, pp. 1569 a 1586.
- RUSO, E.: «Venta e consenso traslativo (Artículo 1470)», en *Il Codice Civile Commentato* (Dir. Piero Schlesinger y Francesco Busnelli), Giuffrè Editore, Milano, 2010.
- SABORIDO SÁNCHEZ, P.: «Diferenciación entre doble venta y venta de cosa ajena. Protección al tercero hipotecario (Comentario a la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 12 de julio de 1996)», *ADC*, núm. 3, 1997, pp. 1561 a 1574.
- SÁNCHEZ CEBRIÁN, J.: *Doble venta inmobiliaria y publicidad registral*, Universidad Autónoma de Madrid, 2006.
- SÁNCHEZ GONZÁLEZ Y MONDÉJAR PEÑA: «Comentario al artículo 1.473», en *Jurisprudencia Civil Comentada* (Dir. Miguel Pasquau Liaño), T. III, 2.ª Ed., Comares, Granada, 2009, pp. 3000 a 3007.
- SANCIÑENA ASURMENDI, C.: «La compraventa inmobiliaria en documento privado», en *Estudios de Derecho de Obligaciones* (Homenaje al Profesor Mariano Alonso Pérez) (Coord. Eugenio Llamas Pombo), T. II, La Ley, Madrid, 2006, pp. 719 a 740.
- *La usucapión inmobiliaria*, Aranzadi, Pamplona, 2009.
- TORRES PARRA, M. J.: «Doble venta y venta a non domino: del Derecho romano al Derecho comunitario europeo», *RIDROM*, abril 2014, pp. 193 a 227.
- VACCA, L.: «La doppia vendita e la rilevanza dell'afidamento nella casistica della giurisprudenza romana», en *Appartenenza e circolazione dei beni. Modelli classici e giustinianeis*, Cedam, Padova, 2006, pp. 601 a 617.
- VALLET DE GOYTISOLO, J.: «La buena fe, la inscripción y la posesión en la mecánica de la fe pública», en *Estudios sobre derechos de cosas y garantías reales*, Colección Nereo, Barcelona, 1962, pp. 185 a 242.
- «La concurrencia de varias posesiones sobre una misma cosa inmueble», en *Estudios sobre Derechos de cosas*, Montecorvo, Madrid, 1973, pp. 15 a 113.
- VÁZQUEZ GARCÍA, D.: «Usucapión *contra tabulas*. La vigencia del artículo 1.949 del Código Civil o su derogación tácita por el artículo 36 de la Ley Hipotecaria», *Diario La Ley*, núm. 8303.
- VÁZQUEZ DE CASTRO, E.: «Comentario a los artículos 1474 y 1475 CC», en *Código Civil Comentado* (Dir. Ana Cañizares Laso *et al*), vol. IV, Civitas, Madrid, 2011, pp. 151 a 164.
- VELA SÁNCHEZ, A. J.: «Comentario a la STS de 14 de octubre de 2002», *CCJC*, núm. 61, 2003, pp. 185 a 196.
- «La fe pública registral en las ventas judiciales derivadas de embargos inmobiliarios», *ADC*, núm. 1, 2007.
- *Adquisición de la propiedad y aplicación del principio de la fe pública registral en las ventas judiciales inmobiliarias* (Estudio jurisprudencial y doctrinal), Thomson-Reuters, Pamplona, 2009.
- VILLARES PICÓ, M.: «La inscripción en nuestro sistema hipotecario es constitutiva a efectos de tercero», *RCDI*, núm. 252, 1949, pp. 289 a 317.
- «La polémica entre hipotecaristas sobre la tesis dualista o monista del tercero hipotecario perjudicado la eficacia de la inscripción», *RCDI*, núm. 453, 1966, pp. 363 a 378.

JURISPRUDENCIA**SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO, SALA 1.ª, CIVIL**

1. STS de 5 de octubre de 1863 (Tirant Online –TOL- 5.095.128, Pte. Joaquín de Palma y Vinuesa).
2. STS de 17 de diciembre de 1873 (Colección Legislativa de España –CLE-, T. XXVIII, 2.º semestre de 1873, Pte. José Fermín de Muro).
3. STS de 2 de diciembre de 1876 (TOL5.086.837, Pte. Alejandro Benito y Ávila).
4. STS de 14 de abril de 1898 (TOL5.066.871, Pte. Pedro Lavin).
5. STS de 3 de junio de 1899 (TOL5.066.297, Pte. Ricardo Molina).
6. STS de 13 de mayo de 1908 (TOL5.056.892, Pte. Camilo María Gullón).
7. STS de 10 de febrero de 1909 (TOL5.055.323, Pte. Antonio Alonso Casaña).
8. STS de 26 de diciembre de 1910 (TOL5.054.494, Pte. Juan Francisco Ruiz Andrés).
9. STS de 17 de febrero de 1911 (TOL5.053.280, Pte. Ramón Barroeta).
10. STS de 24 de noviembre de 1914 (TOL5.051.169, Pte. Manuel Pérez Vellido).
11. STS de 25 de octubre de 1924 (TOL5.041.225, Pte. Diego Medina García).
12. STS de 21 de marzo de 1928 (TOL5.035.994, Pte. Mariano Avellón).
13. STS de 18 de enero de 1929 (TOL5.035.164, Pte. Fulgencio de la Vega).
14. STS de 31 de octubre de 1929 (CLE, T. 4.º de 1929, Pte. Diego Medina).
15. STS de 24 de diciembre de 1929 (CLE, T. 5.º de 1929, Pte. Saturnino Bajo).
16. STS de 22 de marzo de 1930 (TOL5.031.121, Pte. Fulgencio de la Vega).
17. STS de 25 de abril de 1930 (CLE, T. 3.º de 1930, Pte. Santiago de la Escalera).
18. STS de 10 de septiembre de 1931 (TOL5.033.605, Pte. José Fernández Orbeta).
19. STS de 27 de diciembre de 1932 (TOL5.027.982, Pte. Miguel García, Cdo. 4.º).
20. STS de 11 de febrero de 1946 (TOL4.455.733, Pte. Saturnino López Peces).
21. STS de 26 de junio de 1946 (TOL4.455.829, Pte. Enrique Mariscal de Gante).
22. STS de 1 de junio de 1948 (TOL4.457.306, Pte. Saturnino López Peces).
23. STS de 25 de abril de 1949 (TOL4.461.463, Pte. Mariano Miguel y Rodríguez).
24. STS de 19 de febrero de 1951 (TOL4.449.591, Pte. Mariano Miguel y Rodríguez).
25. STS de 23 de junio de 1951 (TOL4.453.842, Pte. Acacio Charrín y Martín Veña).
26. STS de 31 de octubre de 1951 (TOL4.449.802, Pte. Celestino Valledor y Suárez Otero).
27. STS de 22 de marzo de 1952 (TOL4.448.391, Pte. Acacio Charrín y Martín Veña).
28. STS de 9 de junio de 1954 (TOL4.385.149, Pte. Vicente Marín Garrido).
29. STS de 11 de junio de 1954 (TOL4.385.207, Pte. Saturnino López Peces).
30. STS de 23 de mayo de 1955 (TOL4.381.493, Pte. Salvador Minguijón Adrián).
31. STS de 9 de junio de 1955 (TOL4.381.521, Pte. Luis Vacas Andino).
32. STS de 28 de mayo de 1956 (TOL4.379.811, Pte. Joaquín Domínguez de Molina).
33. STS de 16 de junio de 1956 (CLE, T. L de junio, Pte. Pablo Murga Castro).
34. STS de 12 de abril de 1957 (TOL4.377.645, Pte. Saturnino López Peces).
35. STS de 30 de enero de 1960 (TOL4.339.938, Pte. Obdulio Siboni Cuenca).
36. STS de 6 de diciembre de 1962 (TOL4.333.643, Pte. Antonio de Vicente Tutor y Guelbenzu).

37. STS de 22 de noviembre de 1963 (TOL4.329.573, Pte. Federico Rodríguez Solano y Espín).
38. STS de 30 de septiembre de 1964 (TOL4.324.360, Pte. Manuel Taboada Roca).
39. STS de 4 de mayo de 1965 (TOL4.307.877, Pte. Francisco Bonet Ramón).
40. STS de 17 de enero de 1967 (TOL4.300.858, Pte. Federico Rodríguez Solano y Espín).
41. STS de 18 de noviembre de 1967 (TOL4.301.273, Pte. Manuel Taboada Roca).
42. STS de 30 de noviembre de 1967 (TOL4.301.308, Antonio Cantos Guerrero).
43. STS de 28 de febrero de 1968 (TOL4.292.533, Pte. Andrés Gallardo Ros).
44. 22 de enero de 1969 (CLE, T. 1.º enero-febrero de 1969, Pte. Federico Rodríguez Solano y Espín).
45. STS de 24 de enero de 1969 (CLE, T. 1.º enero-febrero de 1969, Pte. Antonio Caro Ramos).
46. STS de 31 de diciembre de 1969 (TOL4.275.218, Pte. Andrés Gallardo Ros).
47. STS de 5 de enero de 1970 (TOL4.273.240, Pte. Antonio Peral García).
48. STS de 16 de febrero de 1970 (TOL4.273.293, Pte. Jacinto García Monge y Martín).
49. STS de 7 de abril de 1971 (TOL4.268.331, Pte. Manuel Taboada Roca).
50. STS de 5 de noviembre de 1973 (TOL4.258.212, Tomás Ogallar y Ayllón).
51. STS de 30 de abril de 1974 (TOL4.253.518, Pte. José Beltrán de Heredia y Castaño).
52. STS de 30 de mayo de 1974 (TOL4.253.493, Pte. Manuel González Alegre Bernardo).
53. STS de 2 de noviembre de 1974 (TOL4.253.560, Pte. Manuel Prieto Delgado).
54. STS de 22 de febrero de 1975 (TOL4.250.921, Pte. Antonio Cantos Guerrero).
55. STS de 19 de noviembre de 1975 (TOL4.251.186, Pte. Manuel Taboada Roca Conde de Borrajeiros).
56. STS de 16 de febrero de 1981 (TOL1.740.151, Pte. José Beltrán de Heredia y Castaño).
57. STS de 3 de julio de 1981 (TOL1.739.575, Pte. Antonio Fernández Rodríguez).
58. STS de 31 de diciembre de 1981 (TOL1.739.933, Pte. Carlos de la Vega Benayas).
59. STS de 12 de abril de 1982 (TOL1.739.082, Pte. Antonio Sánchez Jauregui).
60. STS de 8 de mayo de 1982 (TOL1.739.428, Pte. Carlos de la Vega Benayas).
61. STS de 27 de mayo de 1982 (TOL1.739.466, Pte. Antonio Fernández Rodríguez).
62. STS de 9 de marzo de 1983 (TOL1.738.773, Pte. Carlos de la Vega Benayas).
63. STS de 5 de mayo de 1983 (TOL1.738.488, Pte. Carlos de la Vega Benayas).
64. STS de 8 de julio de 1983 (Repertorio Jurídico Aranzadi 1983\4122, Pte. José Beltrán de Heredia y Castaño).
65. STS de 31 de octubre de 1983 (RJ 1983\5852, Pte. Mariano Martín-Granizo Fernández).
66. STS de 17 de diciembre de 1984 (RJ 1984\6286, Pte. Jaime De Castro García).
67. STS de 31 de enero de 1985 (RJ 1985\224, Pte. Rafael Casares Córdoba).
68. STS de 7 de febrero de 1985 (RJ 1985\538, Pte. José Luis Albácar López).
69. STS de 12 de febrero de 1985 (RJ 1985\546, Pte. José Beltrán de Heredia y Castaño).
70. STS de 5 de julio de 1985 (RJ 1985\3642, Pte. Jaime Santos Briz).
71. STS de 30 de junio de 1986 (RJ 1986\4403, Pte. Ramón López Vilas).
72. STS de 1 de julio de 1987 (RJ 1987\5044, Pte. Adolfo Carretero Pérez).
73. STS de 7 de diciembre de 1987 (RJ 1987\9280, Pte. Antonio Sánchez Jáuregui).
74. STS de 4 de marzo de 1988 (RJ 1988\1554, Pte. Matías Malpica González-Elipe).

75. STS de 20 de octubre de 1989 (RJ 1989\6945, Pte. Francisco Morales Morales).
76. STS de 15 de diciembre de 1989 (RJ 1989\8836, Pte. Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa).
77. STS de 20 de diciembre de 1989 (RJ 1989\8854, Pte. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade).
78. STS de 24 de enero de 1990 (RJ 1990\20, Pte. Jaime Santos Briz).
79. STS de 20 de julio de 1990 (RJ 1990\6122, Pte. Francisco Morales Morales).
80. STS de 20 de octubre de 1990 (RJ 1990\8029, Pte. Eduardo Fernández-Cid de Temes).
81. STS de 29 de julio de 1991 (RJ 1991\5423, Pte. Rafael Casares Córdoba).
82. STS de 10 de diciembre de 1991 (RJ 1991\8928, Pte. Alfonso Villagómez Rodil).
83. STS de 21 de enero de 1992 (RJ 1992\196, Pte. Matías Malpica González-Elipe).
84. STS de 25 de febrero de 1992 (RJ 1992\1549, Pte. Antonio Gullón Ballesteros).
85. STS de 11 de abril de 1992 (RJ 1992\3096, Pte. Francisco Morales Morales).
86. STS de 11 de mayo de 1992 (RJ 1992\3895, Pte. Luis Martínez-Calcerrada y Gómez).
87. STS de 11 de julio de 1992 (RJ 1992\6280, Pte. Francisco Morales Morales).
88. STS de 30 de septiembre de 1992 (RJ 1992\7414, Pte. Teófilo Ortega Torres).
89. STS de 17 de noviembre de 1992 (RJ 1992\9234, Pte. Teófilo Ortega Torres).
90. STS de 23 de diciembre de 1992 (RJ 1992\10685, Pte. Matías Malpica González-Elipe).
91. STS de 8 de marzo de 1993 (RJ 1993\2052, Pte. Pedro González Poveda).
92. STS de 13 de abril de 1993 (RJ 1993\2999, Pte. Mariano Martín-Granizo Fernández).
93. STS de 13 de octubre de 1993 (RJ 1993\7516, Pte. José Almagro Nosete).
94. STS de 3 de marzo de 1994 (RJ 1994\1647, Pte. Luis Martínez-Calcerrada y Gómez).
95. STS de 25 de marzo de 1994 (RJ 1994\2535, Pte. Jaime Santos Briz).
96. STS de 6 de mayo de 1994 (RJ 1994\3717, Pte. Eduardo Fernández-Cid de Temes).
97. STS de 2 de julio de 1994 (RJ 1994\6423, Pte. Luis Martínez-Calcerrada y Gómez).
98. STS de 27 de febrero de 1995 (RJ 1995\1650, Pte. Alfonso Villagómez Rodil).
99. STS de 13 de mayo de 1995 (RJ 1995\4233, Pte. Antonio Gullón Ballesteros).
100. STS de 1 de julio de 1995 (RJ 1995\5421, Pte. Francisco Morales Morales).
101. STS de 24 de noviembre de 1995 (RJ 1995\8715, Pte. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade).
102. STS de 25 de julio de 1996 (RJ 1996\5572, Pte. Francisco Morales Morales).
103. STS de 27 de septiembre de 1996 (RJ 1996\6645, Pte. Pedro González Poveda).
104. STS de 25 de noviembre de 1996 (RJ 1996\8559, Pte. Román García Varela).
105. STS de 10 de diciembre de 1996 (RJ 1996\9191, Pte. Jesús Marina Martínez-Pardo).
106. STS de 12 de mayo de 1997 (RJ 1997\3836, Pte. Alfonso Villagómez Rodil).
107. STS de 29 de mayo de 1997 (RJ 1997\4327, Pte. José Luis Albácar López).
108. STS de 10 de julio de 1997 (RJ 1997\5464, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
109. STS de 18 de julio de 1997 (RJ 1997\5516, Pte. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta).
110. STS de 8 de octubre de 1997 (RJ 1997\7104, Pte. Francisco Hernández Gil).
111. STS de 9 de octubre de 1997 (RJ 1997\7065, Pte. Francisco Hernández Gil).
112. STS de 11 de noviembre de 1997 (RJ 1997\7872, Pte. Antonio Gullón Ballesteros).

113. STS de 31 de diciembre de 1997 (RJ 1997\9407, Pte. Jesús Marina Martínez-Pardo).
114. STS de 20 de febrero de 1999 (RJ 1999\1346, Pte. Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa).
115. STS de 19 de julio de 1999 (RJ 1999\5052, Pte. José Menéndez Hernández).
116. STS de 29 de julio de 1999 (RJ 1999\5909, Pte. José Almagro Nosete).
117. STS de 3 de diciembre de 1999 (RJ 1999\8974, Pte. Luis Martínez-Calce-rada y Gómez).
118. STS de 18 de abril de 2000 (RJ 2000\2975, Pte. Francisco Morales Morales).
119. STS de 23 de mayo de 2000 (RJ 2000\3917, Pte. José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez).
120. STS de 1 de junio de 2000 (RJ 2000\4398, Pte. José Almagro Nosete).
121. STS de 14 de junio de 2000 (RJ 2000\4413, Pte. José Ramón Vázquez Sandes).
122. STS de 21 de junio de 2000 (RJ 2000\5736, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
123. STS de 19 de diciembre de 2000 (RJ 2000\10399, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
124. STS de 22 de diciembre de 2000 (RJ 2000\10136, Pte. Pedro González Poveda).
125. STS de 15 de enero de 2001 (RJ 2001\1311, Pte. José Almagro Nosete).
126. STS de 8 de febrero de 2001 (RJ 2001\1166, Pte. José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez).
127. STS de 22 de junio de 2001 (RJ 2001\5071, Pte. Francisco Marín Castán).
128. STS de 4 de abril de 2002 (RJ 2002\3285, Pte. Jesús Corbal Fernández).
129. STS de 5 de diciembre de 2002 (RJ 2002\10429, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
130. STS de 10 de junio de 2003 (RJ 2003\4598, Pte. Alfonso Villagómez Rodil).
131. STS de 24 de junio de 2003 (RJ 2003\4258, Pte. Jesús Corbal Fernández).
132. STS de 20 de febrero de 2004 (RJ 2004\2061, Pte. Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares).
133. STS de 6 de mayo de 2004 (RJ 2004\3569, Pte. Román García Varela).
134. STS de 11 de junio de 2004 (RJ 2004\4427, Pte. Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares).
135. STS de 14 de julio de 2004 (RJ 2004\5176, Pte. Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares).
136. STS de 15 de julio de 2004 (RJ 2004\4866, Pte. Clemente Auger Liñán).
137. STS de 18 de mayo de 2005 (RJ 2005\4233, Pte. José Ramón Ferrándiz Gabriel).
138. STS de 30 de diciembre de 2005 (RJ 2006\4286, Pte. Juan Antonio Xiol Ríos).
139. STS de 16 de mayo de 2006 (RJ 2006\5940, Pte. Vicente Luis Montés Penadés).
140. STS de 10 de julio de 2006 (RJ 2006\6066, Pte. Antonio Gullón Ballesteros).
141. STS de 21 de julio de 2006 (RJ 2006\5595, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
142. STS de 4 de octubre de 2006 (RJ 2006\8709, Pte. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta).
143. STS de 11 de octubre de 2006 (RJ 2006\6693, Pte. José Ramón Ferrándiz Gabriel).
144. STS de 5 de marzo de 2007 (RJ 2007\723, Pte. Francisco Marín Castán).
145. STS de 20 de marzo de 2007 (RJ 2007\1849, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
146. STS de 7 de septiembre de 2007 (RJ 2007\5303, Pte. Francisco Marín Castán).
147. STS de 14 de septiembre de 2007 (RJ 2007\5443, Pte. Antonio Salas Carceller).
148. STS de 10 de octubre de 2007 (RJ 2007\6812, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
149. STS de 5 de mayo de 2008 (RJ 2008\5502, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
150. STS de 14 de mayo de 2008 (RJ 2008\3347, Pte. Juan Antonio Xiol Ríos).
151. STS de 26 de junio de 2008 (RJ 2008\3301, Pte. Román García Varela).
152. STS de 7 de julio de 2008 (RJ 2008\4474, Pte. Antonio Salas Carceller).

153. STS de 3 de noviembre de 2008 (RJ 2008\5885, Pte. Antonio Gullón Ballesteros).
154. STS de 13 de noviembre de 2008 (RJ 2008\5916, Pte. Antonio Salas Carceller).
155. STS de 20 de noviembre de 2008 (RJ 2008\6933, Pte. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta).
156. STS de 18 de diciembre de 2008 (RJ 2009\532, Pte. Encarnación Roca Trías).
157. STS de 6 de marzo de 2009 (RJ 2009\1635, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
158. STS de 13 de noviembre de 2009 (RJ 2010\104, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
159. STS de 2 de diciembre de 2009 (RJ 2010\265, Pte. Francisco Marín Castán).
160. STS de 22 de enero de 2010 (RJ 2010\160, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
161. STS de 28 de enero de 2010 (RJ 2010\12, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
162. STS de 23 de abril de 2010 (RJ 2010\3548, Pte. Encarnación Roca Trías).
163. STS de 11 de mayo de 2010 (RJ 2010\5027, Pte. José Antonio Seijas Quintana).
164. STS de 20 de julio de 2010 (RJ 2010\6561, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
165. STS de 11 de febrero de 2011 (RJ 2011\2350, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
166. STS de 27 de junio de 2012 (RJ 2012\7419, Pte. Antonio Salas Carceller).
167. STS de 23 de noviembre de 2012 (RJ 2013\183, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
168. STS de 11 de diciembre de 2012 (RJ 2013\4350, Pte. Francisco Javier Orduña Moreno).
169. STS de 31 de enero de 2013 (RJ 2013\1838, Pte. Francisco Marín Castán).
170. STS de 13 de mayo de 2013 (RJ 2013\3699, Pte. Xavier O'Callaghan Muñoz).
171. STS de 30 de mayo de 2013 (RJ 2013\4622, Pte. Juan Antonio Xiol Ríos).
172. STS de 21 de enero de 2014 (RJ 2014\531, Pte. Antonio Salas Carceller).

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO, SALA 3.^a, CON- TENCIOSO-ADMINISTRATIVO

1. STS de 15 de julio de 1991 (RJ 1991\5596, Pte. Jaime Rouanet Moscardó).
2. STS de 26 de noviembre de 1994 (RJ 1994\9114, Pte. Jaime Rouanet Moscardó).
3. STS de 21 de julio de 1995 (RJ 1995\6055, Pte. Jaime Rouanet Moscardó).
4. STS de 13 de marzo de 1997 (RJ 1997\1802, Pte. Jaime Rouanet Moscardó).
5. STS de 6 de septiembre de 2001 (RJ 2001\8268, Pte. Alfonso Gota Losada).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO:

1. RDGRN de 5 de noviembre de 1993 (RJ 1993\9113).
2. RDGRN de 25 de enero de 2001 (RJ 2002\2142).
3. RDGRN de 30 de marzo de 2001 (RJ 2002\2194).
4. RDGRN de 31 de marzo de 2001 (RJ 2002\2195).
5. RDGRN de 11 de junio de 2004 (RJ 2004\5481).
6. RDGRN de 8 de septiembre de 2005 (RJ2005\6938).