



# Trabajo Fin de Máster

**Dictamen elaborado por**

**ANDREEA MÓNICA RUSU VÁDUVA**

**con el objeto de analizar un caso de**

**DOBLE VENTA INMOBILIARIA**

**Directora:**

**Silvia Gaspar Lera**



## ÍNDICE

<b>I. LISTADO DE ABREVIATURAS.....</b>	<b>3</b>
<b>II. ANTECEDENTES DE HECHO.....</b>	<b>4</b>
<b>III. CUESTIONES QUE SE PLANTEAN.....</b>	<b>6</b>
<b>IV. NORMATIVA APLICABLE.....</b>	<b>7</b>
<b>V.FUNDAMENTOS JURÍDICOS.....</b>	<b>8</b>
1.    CUESTIÓN PREVIA: LA DOBLE VENTA Y LA ADQUISICIÓN A <i>NON DOMINO</i> .....	8
1.1. <i>Interpretaciones jurisprudenciales del art. 1473 CC.</i> .....	9
1.2. <i>El sistema de transmisión mediante título y modo</i> .....	12
1.3. <i>La doble venta</i> .....	14
1.4. <i>La venta de cosa ajena</i> .....	19
2.    DETERMINACIÓN DEL PROPIETARIO CONFORME AL ART. 1473 DEL CÓDIGO CIVIL Y ART. 34 DE LA LEY HIPOTECARIA.....	21
2.1. <i>Sobre la preferencia basada en la inscripción registral</i> .....	21
2.2. <i>Sobre la preferencia basada en la posesión</i> .....	27
2.3. <i>Sobre la preferencia basada en la antigüedad del título</i> .....	29
3.    LA BUENA FE DEL SEGUNDO COMPRADOR QUE INSCRIBE.....	30
4.    ACCIONES DEL SEGUNDO COMPRADOR NO PROPIETARIO .....	31
<b>VI.CONCLUSIONES.....</b>	<b>34</b>
<b>VII. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>36</b>
<b>VIII. JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>37</b>

## **I. LISTADO DE ABREVIATURAS**

Art.	Artículo
Apdo.	Apartado
CC	Código Civil
LH	Ley Hipotecaria
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
TS	Tribunal Supremo
RPr	Registro de la Propiedad
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
SSTS	Sentencias del Tribunal Supremo

## II. ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La *quaestio iuris* del presente dictamen tiene por objeto analizar a quién pertenecerá la propiedad de un inmueble transmitido por su vendedor a varios compradores.

Para el análisis del presente caso, se parte de la siguiente documentación que nos ayudará a precisar nuestras aclaraciones y a esclarecer las cuestiones objeto de estudio:

- Documento nº1: Fotocopia escritura de compraventa celebrado entre ADQUIRESA S.L. y Doña María G. P. y Don Jaime C. A.
- Documento nº2: Fotocopia escritura de compraventa celebrado entre ADQUIRESA S.L. y URBANSOLARIS S.A.
- Documento nº3: Nota del Registro de la Propiedad del día 10 de junio de 2017.

**SEGUNDO.-** La empresa ADQUIRESA S.L., dedicada a la promoción de inmuebles desde el año 2003, gestionaba en el año 2015 la compraventa de un total de 30 inmuebles de obra nueva situados en la Calle Los Jardines, nº17 de Zaragoza.

La construcción de estos pisos fue iniciada en el mes de marzo de 2015 y se preveía su finalización en febrero de 2017.

**TERCERO.-** El día 15 de enero del año 2016, ADQUIRESA S.L. celebró un contrato de compraventa en documento privado con Doña María G. P. y Don Jaime, matrimonio casado en régimen de gananciales, por el que se acordaba la transmisión a estos de uno de los pisos anteriormente mencionados.

El precio de venta acordado fue de 240.000 euros, comprometiéndose el matrimonio a realizar un primer pago de 24.000 euros en la fecha que se firma el contrato privado y acordando pagar otro 10% del importe total en cuatro plazos acordados con la promotora del modo siguiente: 6.000 euros el día 15 de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre del año 2016.

**CUARTO.-** Terminada la construcción de los pisos, el día 20 de febrero de 2017, Doña María G. P y Don Jaime C.A. acuden a otorgar escritura pública (documento nº 1) entregando la parte vendedora las llaves en el mismo acto, comprometiéndose la parte compradora a abonar el resto del precio en 5 plazos anuales: 38.400 euros que se

abonarían el día 15 de enero de cada año a partir de entonces: (desde enero del año 2018 hasta enero del 2022).

Ese mismo día, el matrimonio toma posesión material de la vivienda a título de dueño, posponiendo la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.

**QUINTO.-** El día 10 de junio de 2017, ADQUIRESA S.L. celebró en escritura pública un contrato de compraventa con URBANSOLARIS S.A., por el que aquella acordaba la transmisión a esta última de varios pisos, entre los cuales se encontraba el del matrimonio que ha sido citado en los Antecedentes de Hecho Tercero y Cuarto por el importe total de 810.000 euros, que se abonaron el mismo día mediante un cheque bancario (documento nº 2).

Esta transmisión fue inscrita el mismo día, en el Registro de la Propiedad de Zaragoza (documento nº3).

**SEXTO.-** El 20 de junio de 2017, llega a conocimiento de URBANSOLARIS S.A. que uno de los pisos adquiridos está habitado por un matrimonio y sus hijos. URBANSOLARIS S.A. inicia las acciones legales para declarar frente a ellos su derecho de propiedad.

**SÉPTIMO.-** Doña María G. P y Don Jaime C.A. acuden a nuestro despacho en busca de asesoramiento jurídico.

### **III. CUESTIONES QUE SE PLANTEAN**

Vistos los hechos que anteceden, las cuestiones jurídicas que se plantean son las siguientes:

- 1. DETERMINACIÓN DEL PROPIETARIO CONFORME AL ART.1473 DEL CÓDIGO CIVIL Y 34 DE LA LEY HIPOTECARIA.**
  - 1.1. Sobre la preferencia basada en la inscripción registral.*
  - 1.2. Sobre la preferencia basada en la posesión.*
  - 1.3. Sobre la preferencia basada en la antigüedad del título.*
- 2. LA BUENA FE DEL SEGUNDO COMPRADOR QUE INSCRIBE.**
- 3. ACCIONES DEL SEGUNDO COMPRADOR NO PROPIETARIO.**

#### **IV. NORMATIVA APLICABLE**

Al presente dictamen le es aplicable la siguiente normativa:

- Constitución Española de 1978, art.33.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil: arts.433, 609,1101, 1104, 1105, 1095,1261, 1462,1473, 1964,1969.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria: arts.1.3, 17, 31 a 41.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil: arts.576, 1514.

## V. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### 1. CUESTIÓN PREVIA: DOBLE VENTA Y ADQUISICIÓN A *NON DOMINO*

Para elaborar el presente dictamen es preciso partir de un análisis de las siguientes figuras: la doble venta, regulada en el artículo 1473 del Código civil, la adquisición de la propiedad mediante el sistema del título y modo, que se recoge en los artículos 609 y 1462 del mismo texto legal, y las adquisiciones a non domino del art. 34 de la Ley Hipotecaria.

Interesa comenzar con lo dispuesto en el 1473 CC, pues en el presente litigio, se da la circunstancia de que el mismo bien inmueble se ha vendido por la misma persona a dos compradores. Este artículo recoge unos criterios de preferencia para determinar a quién corresponderá el bien inmueble en cuestión.

**Art. 1473 CC:** «Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.

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

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

Por su parte, la transmisión de la propiedad a través de la teoría del título y modo, es el tradicional sistema de transmisión de la propiedad de las cosas que recoge nuestro Código civil y que requiere de la celebración de un contrato válido y el acto de tradición, sin que sea suficiente cualquiera de las dos por separado.

**Art. 609 CC:** «La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción».

**Art. 1095 CC:** «El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada».

El acto de tradición se regula en sede de compraventa y puede revestir cualquiera de las formas que recogen los arts. 1462 a 1464 CC, pero aquí solo nos interesa el primero de estos preceptos.

**Artículo 1462 CC:** «Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario».

Por último, es preciso tener en cuenta la adquisición a *non domino* de bienes inmuebles, que presupone la concurrencia de los requisitos que se mencionan en el art. 34 de la Ley Hipotecaria:

«El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente».

Consideramos clave la diferenciación entre todos estos artículos para distinguir entre los supuestos de doble venta y adquisición a *non domino* ya que, la propia jurisprudencia, a lo largo de los años, ha ido variando de criterio, confundiendo y aplicando erróneamente la teoría del título y modo.

### **1.1. Interpretaciones jurisprudenciales del art. 1473 del Código Civil**

Hasta el año 1989, la jurisprudencia consideraba que, el art. 1473. II CC, vinculado al art. 34 LH, resultaba aplicable en aquellos supuestos de ventas de un mismo inmueble a diferentes compradores, aunque entre ellas hubieran mediado varios años, manteniendo en la adquisición al segundo comprador que inscribía su título en el Registro antes que el

primer comprador (Véase SSTS de 6 de diciembre de 1962, 4 de marzo de 1988, 17 de octubre de 1989 y 13 de abril de 1993, entre otras).

Entre los años 1989 y 1994, la jurisprudencia comenzó a descartar de la aplicación del art. 1473 CC aquellos supuestos de venta de un inmueble por un mismo vendedor cuando la primera de las transmisiones venía seguida de tradición, entendiendo, en consecuencia, que en la segunda venta se transmitía una cosa que, en rigor y por aplicación del art. 609 CC, ya no pertenecía al transmitente. Se trataba entonces de una venta de cosa ajena.

Es también a partir de este momento cuando, en la práctica jurisprudencial, empiezan a coexistir dos criterios interpretativos del art. 34 LH; por una parte, se le atribuye a la norma la eficacia sanadora del poder dispositivo del *tradens* y, por otro lado y de modo contradictorio, se le niega esa eficacia, por considerar que la segunda transmisión resultaba nula precisamente por la carencia de dicho poder de disposición (SSTS de 23 de mayo de 1989, 8 de marzo de 1993 y 25 de marzo de 1994).

A partir de 1994, los tribunales siguen manteniendo la inaplicabilidad del art. 1473 CC en torno a la venta de la cosa ajena pero, a su vez, sigue habiendo divergencia de opiniones con respecto a la protección registral ofrecida al segundo comprador. Con respecto a esto último, nos encontramos, por una parte, con sentencias que niegan<sup>1</sup> dicha protección y, por otro lado, con sentencias que, en su mayoría conceden<sup>2</sup> la protección la protección registral.

A partir de las SSTS de 5 de marzo de 2007 y 7 de septiembre de 2007 se fija doctrina sobre la aplicación del art. 34 LH y se dispone lo siguiente:

---

<sup>1</sup> Véase STS (Sala de lo Civil) de 25 de mayo de 2006, N° de Recurso: 3844/1999, ECLI:ES:TS:2006:3313 «El artículo 34 de la Ley Hipotecaria protege frente al acto adquisitivo anterior y no el propio, siempre bajo el prisma de la buena fe, de tal manera que cuando sucede que el acto adquisitivo del tercero está afectado de nulidad, ha de aplicarse el artículo 33 de la Ley Hipotecaria , ya que en todo caso es preciso que el tercer hipotecario haya realizado un acto válido en sí mismo, y no lo es cuando se trata y se adjudican fincas manifiestamente pertenecientes a otro propietario legítimo. La inscripción registral practicada no actúa como saneadora y convalidante de tal situación no protegida».

<sup>2</sup> Véase STS (Sala de lo Civil) de 21 de julio de 2006, N° de Recurso: 3824/1999, ECLI:ES:TS:2006:4435, «[...] 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».

«[...] primero, que este precepto ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca, tal y como se ha mantenido muy mayoritariamente por esta Sala; y segundo, que el mismo artículo no supone necesariamente una transmisión intermedia que se anule o resuelva por causas que no consten en el Registro, ya que la primera parte de su párrafo primero goza de sustantividad propia para amparar a quien de buena fe adquiera a título oneroso del titular registral y a continuación inscriba su derecho, sin necesidad de que se anule o resuelva el de su propio transmitente».

Así pues, mientras concurrieran los tres presupuestos que enumera el art.34 LH: (i) haber adquirido el derecho de quien aparece en el Registro de la Propiedad con facultades para transmitirlo; (ii) tener buena fe, que se presume; (iii) adquisición a título oneroso y (iv) haber inscrito su derecho, el segundo adquirente que inscribiera su título en el Registro de la Propiedad sería mantenido en dicha adquisición pese a existir una previa transmisión consumada en el tiempo pero no inscrita.

Este nuevo enfoque del Tribunal Supremo puede verse en sentencias posteriores, entre las cuales, merece recoger lo señalado por la STS de 20 de julio de 2010:

«Como ya había dicho la sentencia de 22 junio de 2001, 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 de la Ley Hipotecaria»

No obstante y, pese a la claridad de la doctrina fijada, la controversia suscitada a lo largo de los años se ha seguido manteniendo<sup>3</sup> ya que los tribunales han seguido

---

<sup>3</sup> Véase STS de 13 de mayo de 2013, Nº de Recurso: 280/2011, ECLI:ES:TS:2013:2617 en la que se confrontaban dos enajenaciones realizadas por el mismo vendedor titular registral a dos adquirentes, no

interpretando de manera errónea la doble venta, confundiéndola con la venta de cosa ajena y todo ello debido a la confundida insistencia por parte de la jurisprudencia en seguir aplicando los esquemas propios de la doctrina del título y el modo a una situación jurídica que debe encontrar su solución fuera de esta teoría.

### **1.2. El sistema de transmisión mediante título y modo**

Dada la divergencia de interpretaciones que la jurisprudencia ha hecho en torno a la aplicación del art.1473 II CC confundiéndola, muchas veces con interpretaciones fundadas en la teoría del título y modo, considero oportuno y necesario hacer unas breves anotaciones al respecto.

La teoría del título y modo tiene su origen en el Derecho Romano y es el sistema que sigue nuestro Código Civil <sup>4</sup>en la actualidad.

Se entiende por título al contrato de finalidad traslativa (ej. compraventa) y por modo el desplazamiento de la posesión que se denomina *tradición* o *traditio*<sup>5</sup>. En relación con esto, considero preciso hacer dos apuntes:

- (i) Respecto al título, es importante aclarar que existe tanto si el contrato se perfecciona de forma verbal o por escrito, como si se realiza en documento privado o en escritura pública.
- (ii) Y respecto al modo, es necesario advertir que cabe tradición sin entrega o desplazamiento de la posesión (art.1462 CC) y, asimismo, cabe entrega sin tradición (ej. comodato, art.1741 CC<sup>6</sup>). En este sentido, señala DIEZ PICAZO

---

inscribiendo el primero su derecho en el Registro, pero sí el segundo. El TS volvía a insistir en que no se trataba de un caso de doble venta sino de venta de cosa ajena al entender que, cuando el vendedor volvía a vender al segundo comprador, aunque éste siguiera siendo titular conforme al Registro, ya no disponía del bien por haber vendido con anterioridad y haberse consumado esa primera compraventa. Concluye además que, al vender algo que no era de su propiedad, los sucesivos adquirentes no estaban protegidos por la fe pública registral al carecer del presupuesto de la buena fe.

<sup>4</sup> El punto de apoyo más fuerte para demostrar que nuestro Código civil acoge la teoría del título y modo son: 1) La Base 20 de la Ley de Bases de 11 de mayo de 1888, 2) El art.609 CC, 3) El art.1095 CC y 4) El art.433 CC.

<sup>5</sup> La *traditio* tuvo, en su origen, una finalidad publicitaria ya que suponía una entrega de la posesión que permitía a la comunidad conocer al verdadero propietario. Con el tiempo, se ha ido desmaterializando, eliminando su eficacia publicitaria lo que ha obligado al legislador a usar otras formas de publicidad como son el Registro o la posesión material. PAU PEDRÓN, A., *Comentario al artículo 606*, en *Comentario del Código Civil*, dirigido por C. Paz-Ares Rodríguez y otros, Ministerio de Justicia, I, Madrid, 1991, pág. 1536.

<sup>6</sup> Art.1741 CC «El comodante conserva la propiedad de la cosa prestada. El comodatario adquiere el uso de ella, pero no los frutos; si interviene algún emolumento que haya de pagar el que adquiere el uso, la convención deja de ser comodato».

que « la transmisión se efectúa con la entrega, no de la cosa en sí, sino de un símbolo de la misma, como son los documentos o títulos de propiedad».<sup>7</sup>

Considero importante incidir, en que, la entrega, no significa *tradición* y, por consiguiente, el efecto de la entrega no puede ser el de la adquisición del derecho, sino simplemente de la posesión de la cosa<sup>8</sup>. Si entendemos este concepto, llegaremos a la conclusión de que, por el hecho de entregar el inmueble o darlo en posesión no significa atribuir al comprador la propiedad del mismo y, correlativamente, tampoco implica la pérdida del mismo derecho en el transmitente.

Esta teoría, válida para explicar la adquisición del domino en una venta singular, no lo es cuando tratamos de dar respuesta a la problemática de la doble venta. Ello es así porque, aunque el dominio se adquiera por cualquier clase de tradición –lo que es posible antes de inscribir el título en el Registro, por ser la inscripción declarativa–, la venta posterior de la misma cosa por el mismo vendedor podría resultar preferente si se inscribe, por aplicación de la protección que dispensa el art. 34 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, la idea de consumación del contrato por tradición que, en una venta singular atribuye la propiedad al comprador, no se debe introducir en el ámbito de aplicación de la doble venta ya que, en la solución del conflicto adquisitivo, no opera la premisa de la primera consumada por tradición si en alguna interviene el Registro.

Además, otro criterio a favor de esta interpretación lo encontramos en la Ley Hipotecaria y es que, a propósito de la doble venta inmobiliaria, esta ley pudo haber adoptado la postura radical de no reconocer validez a la transmisión sin inscripción y, en lugar de ello, optó por determinar que, sin ésta, no tendrá validez la transferencia frente a terceros, pero sí la tendrá entre las partes si la tradición se ha realizado<sup>9</sup>.

Es por ello que, la doctrina del título y modo encuentra en su ámbito de aplicación dos limitaciones:

---

<sup>7</sup> Véase DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis., *La tradición y los acuerdos traslativo en el Derecho español*, Anuario de Derecho Civil 1966, Fascículo 3, págs.559 a 561. En la que se recogen distintos tipos de tradición (ej: *aprehensio corpore et tactu, traditio longa manu, traditio clavium apud horrea, traditio brevi manu, traditio instrumentorum, suscritio instrumenti...*).

<sup>8</sup> GARCÍA-BERNARDO LANDETA, A., *Escritura pública, tradición instrumental e inscripción registral*, en Revista Jurídica del Notariado, núm. 39, julio-septiembre de 2001, pág. 80.

<sup>9</sup> En este sentido se pronuncia también ALVAREZ SUÁREZ, U., *El problema de la justa causa en la tradición*, Madrid, 1945, págs. 130-131.

(i) *los conflictos de adquisiciones* en los que, aunque haya una conjunción de título (contrato de compraventa) y modo (entrega de la posesión al adquirente), es preferido en la propiedad el que primero inscriba (art.1473.II CC). Es necesario recalcar que, para que haya un conflicto de adquisición, será necesaria la concurrencia de dos títulos válidos y eficaces pero, a su vez, incompatibles<sup>10</sup>.

(ii) *las adquisiciones a non domino* en las que, aunque haya una tradición irregular (contrato de compraventa celebrado por quien no es el verdadero propietario), el adquirente será mantenido en su adquisición frente al verdadero propietario en el caso de que haya inscrito su título (art.34 LH).

Como ya han apuntado algunos autores<sup>11</sup>, esta limitación no supone una derogación o desviación de la doctrina del título y el modo, sino una excepción al ámbito de su aplicación.

### **1.3. La doble venta**

La doble venta o venta sucesiva en el que la misma cosa sea vendida por su dueño a distintos compradores pero ninguno de ellos ha llegado a inscribir.

De esta forma, surge una incompatibilidad entre los respectivos títulos adquisitivos de ambos compradores que solo encontrará su solución a través de la aplicación el artículo 1473.II CC:

«Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe».

---

<sup>10</sup> No habrá conflicto de adquisición cuando, por ejemplo, en un contrato de compraventa con arras, hay desistimiento legítimo en los términos del art.1454 CC y el vendedor, devolviendo al primer comprador las arras duplicadas, vuelva a celebrar otro contrato de compraventa sobre el mismo objeto con distinto comprador. Tampoco habrá conflicto de adquisición en el caso del retracto convencional en el que, el vendedor se reserva su derecho de recuperar la cosa vendida cumpliendo con lo recogido en el artículo 1518 CC. La explicación de ello es que, si bien en ambos supuestos nos encontramos ante dos contratos válidos de compraventa sobre un mismo objeto, se ha eliminado la virtualidad traslativa de uno de ellos y no da lugar a conflicto de adquisición.

<sup>11</sup> CANO MARTINEZ JOSE IGNACIO, *La doble venta*, Barcelona, 2000, pág.13 y CASTILLO MARTÍNEZ CAROLINA DEL CARMEN, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 780, año 2020, pág.2013.

Lo dispuesto en el apartado segundo de este artículo ha generado un largo debate entre la doctrina y jurisprudencia a lo largo de los años.

La generalidad de la doctrina<sup>12</sup> entiende que, el supuesto de hecho que regula el mencionado artículo, lo constituyen dos o más contratos de compraventa celebrados por un mismo vendedor, dueño de la cosa, con diferentes compradores.

No obstante, y respecto y a esto último, la jurisprudencia ha entendido que, si bien el vendedor debe ser dueño de la cosa, ello no implica que la doble venta se deba llevar a cabo personalmente por el mismo sujeto. En la práctica, esto se trasladaría a aquellos supuestos de sucesión mortis causa en la que una persona sucede a otra y vuelve a vender el mismo bien o bien en la que simplemente el vendedor actúa a través de representante.<sup>13</sup>

Interesante resulta aquellos casos en los que, la primera venta la realiza su titular dominical a través de documento privado y, la segunda venta, es realizada por el órgano judicial en el curso de un embargo y subasta pública del mismo bien. En estos casos, el Tribunal Supremo considera que se trata de una subrogación en la persona del deudor embargado por el órgano judicial competente y, por tanto, el vendedor sigue siendo único, por lo que, seguirá siendo de aplicación el régimen jurídico previsto en el art.1473 CC.

Otro de los requisitos exigidos por la jurisprudencia es la validez y eficacia de los contratos en conflicto para poder aplicar la norma del art.1473 CC, es decir, será necesario que concurran los requisitos del artículo 1261 CC (consentimiento, objeto y causa) y que, además, sean eficaces.

No se produciría la transmisión del derecho, ni tampoco su adquisición a título originario si los contratos adolecieran de nulidad o anulabilidad y, por consiguiente, no estaríamos ante un conflicto adquisitivo cuya solución deba resolverse mediante la aplicación del citado artículo ya que, el propio art.33 LH dispone que «La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes».

---

<sup>12</sup> DÍEZ-PICAZO, *Estudios sobre la jurisprudencia civil*, Madrid, 1975,T.I, pág.186 y T.II, pág 25 y 200 ss.

<sup>13</sup> Véase STS (Sala de lo Civil) de 3 de marzo de 1994, Nº de Recurso: 1516/1991, ECLI:ES:TS:1994:1409, en la que el TS atribuye la preferencia a una primera venta realizada por el representante de una sociedad que actúa con poder revocado sin tener conocimiento de dicha revocación, frente a una venta realizada posteriormente por la misma sociedad, fundándose la preferencia de la primera venta no sólo en el hecho de que es de fecha anterior, sino también en que el comprador había tomado posesión e inscrito su titularidad en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que, en aquellos supuestos en los que surja una divergencia entre la realidad extra registral y la registral porque, por ejemplo, el contrato no fuese válido pero se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, éste producirá igualmente todos sus efectos mientras no tenga lugar la declaración de inexactitud del asiento registral correspondiente y, por lo tanto, el adquirente será mantenido en su adquisición con plena independencia de la nulidad de su contrato.<sup>14</sup>

La verdadera controversia sobre la aplicación del art.1473 II CC gira en torno al interrogante que, tanto la doctrina, como la jurisprudencia, se han hecho a lo largo de los años en torno a cuándo había una **consumación del contrato de compraventa** y por lo tanto, un perfeccionamiento del contrato. Este interrogante resultaba importante ya que, si se consideraba que la primera compraventa había sido consumada, no se hablaría de una doble venta con respecto a la segunda compraventa sino, de una adquisición a *non domino*<sup>15</sup> o incluso inexistencia del segundo contrato de compraventa por falta de objeto<sup>16</sup>. Es lo que sucede en el caso que nos ocupa.

En este sentido, la STS de 17 de noviembre de 1992 llegó a afirmar que «[...] 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».

---

<sup>14</sup> En este sentido, dispone el art.1.3 LH:« Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

<sup>15</sup> En este sentido se pronunciaban varios autores: LACRUZ BERDEJO, J. L., *Inscripción y tradición*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1957, pág. 15, SANCHO REBULLIDA, F. DE A., *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona, 1984, pág. 162, AMORÓS GUARDIOLA, M., «Comentario al artículo 606 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones orales*, dirigidos por M. Albaladejo, VII, vol. 1.º, 1.a ed., Jaén, 1978, pág. 290, RUBIO GARRIDO, *La doble venta*, pág. 51.

<sup>16</sup> En este sentido, la STS de 23 de mayo de 1955, ECLI:ES:TS:1955:59, llegó a afirmar que «[...]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 este punto, resulta necesario hacer inciso sobre qué ha entendido la jurisprudencia por contrato consumado ya que nos encontramos con una divergencia de opiniones.

Por una parte, se llegó a entender por contrato consumado cuando hubiese sido íntegramente pagado el precio<sup>17</sup> y entregado el bien al comprador y, por otra parte, cuando había cierta coetaneidad cronológica<sup>18</sup> entre los contratos de compraventa.

Merece señalar también la STS de 3 de octubre de 1963 que distingue entre dos fases del *iter transmisor*; en primer lugar, cuando se llega a perfeccionar un contrato, se confiere al comprador un *ius ad rem* (derecho a la cosa) sobre la cosa objeto de estipulación y una acción meramente personal para reclamar su entrega. En segundo lugar, cuando se añade la tradición, surge un *ius in re* (derecho en la cosa) sobre la cosa adquirida que produce como efectos la inmediatividad sobre el inmueble y acciones *erga omnes* para hacerlo efectivo.<sup>19</sup>

En relación a esto, lo cierto es que los artículos 609 y 1095 CC no supeditan la transmisión del bien ni al pago efectivo del precio por parte del comprador ni a la correlatividad en el tiempo, sino, a su mera entrega y a la existencia de un título válido.

Resulta interesante la STS de 10 de junio de 2003<sup>20</sup> en la que, en un supuesto de hecho parecido al planteado, el Alto Tribunal, amparándose en el art.33 LH, llegó a

---

<sup>17</sup> Respecto al pago del precio, véase SSTS, entre otras, de 11 de abril de 1992, Nº de Recurso: 546/90, ECLI:ES:TS:1992:3160, de 3 de marzo de 1994, Nº de Recurso: 1516/1991, ECLI:ES:TS:1994:1409, de 25 de marzo de 1994, ECLI:ES:TS:1994:15116 o de 25 de noviembre de 1996, Nº de Recurso: 249/1993, ECLI:ES:TS:1996:6632.

<sup>18</sup> Respecto a la coetaneidad cronológica en el tiempo, la STS de 15 de julio de 2004, Nº de Recurso: 1308/1998, ECLI:ES:TS:2004:5215 afirmaba: «[...] la tipificación de la doble venta, que contempla el artículo 1462 del Código Civil, requiere para su existencia que cuando se perfeccione la segunda venta, la primera no haya sido consumada todavía, lo que implica una cierta coetaneidad cronológica entre ellas, pues la primeramente concertada ya había quedado totalmente consumada por pago íntegro del precio por el comprador y entrega de la cosa por el vendedor, ya no existe un verdadero supuesto de doble venta sino una venta de cosa ajena o inexistencia de la segunda enajenación por falta de objeto».

<sup>19</sup> Algunos autores han hablado de la teoría del *iter pluscuamperfecto* como fórmula de integración del sistema del título y modo. Véase PETIT SEGURA, Miguel Ángel. *La doble venta y la doble disposición de una misma cosa: la teoría del “Iter” pluscuamperfecto como fórmula de integración del sistema del título y modo y la adquisición “a non dominio”*. Signo, Barcelona, 1990, pp.100-103.

<sup>20</sup> En esta sentencia, el caso enjuiciado es sobre la venta en escritura pública de una finca a un matrimonio que entra a poseer el inmueble sin inscribirlo en el Registro. El problema surge cuando el Banco inicia juicio ejecutivo contra el vendedor que termina con el embargo de la finca, su correspondiente anotación en el RPr y posterior adjudicación del inmueble en subasta a otra persona que llega a inscribir su derecho en el RPr. En primera instancia se resuelve a favor del matrimonio, en segunda instancia se revoca a favor del segundo adquirente y, finalmente, el TS confirma la tesis del Juzgado de Instancia, resolviendo a favor del matrimonio.

decretar la nulidad del título adquisitivo inscrito en el Registro al considerar que, en la segunda venta, el inmueble había salido del patrimonio del vendedor por lo que, carecía esta de objeto y era, por tanto, nula. En contraposición, observamos la STS de 29 de julio de 1999<sup>21</sup>, en la que se confrontaban dos enajenaciones sucesivas derivadas de sendos procedimientos ejecutivos y en la que, la primera de ellas no se inscribía pero sí la segunda, el Alto Tribunal reconoció la preferencia del segundo comprador que había inscrito su título pese a entender que no resultaba aplicable el art.1473 CC cuando uno de los contratos se había consumado y que la segunda venta lo era de cosa ajena.

Esta tesis, muy seguida por los tribunales a lo largo de los años 90, se apoyaba en la necesidad de conciliar el art.1473 CC con los arts.609 y 1095 CC, que recogen el tradicional sistema de transmisión de la propiedad que conjuga dos elementos: título y modo. De acuerdo con esta teoría, en aquellos supuestos de hecho en los que el bien haya sido entregado por el vendedor a ambos compradores, el único que podría adquirir la propiedad del bien sería aquél a quien se le haya entregado en primer lugar, independientemente de si ha sido el primero o no en contratar.

Resulta peculiar también el caso de la STS de 11 de junio de 2004 en el que el Alto Tribunal, en el caso de una doble inmatriculación, reiteraba que el artículo 1473 II CC no resulta de aplicación cuando la primera venta se ha consumado y que, en consecuencia, la segunda venta será una venta de cosa ajena o bien una venta carente de objeto.

No obstante a lo anterior, para comprender verdaderamente la doble venta, hay que partir del hecho de que el precepto del art.1473 II CC representa una excepción al proceso normal de transmisión y de adquisición de derechos reales mediante el título y el modo, regulando el mecanismo transmisivo de la propiedad cuando hay más de un comprador de la misma cosa.

Concretamente, el problema al que trata de dar solución el citado artículo no es el de determinar cuándo se consuma una venta sino a quién, de entre dos o más posibles adquirentes, corresponderá la propiedad. En este sentido, es significativo el modo de expresarse del texto legal en los tres supuestos: «la propiedad se **transferirá**» (apdo.

---

<sup>21</sup> El primer adjudicatario no inscribe pero, a tenor del art.1514 LEC 1881, la aprobación del remate equivalía al perfeccionamiento del negocio y, aunque este no haya inscrito, el TS considera que hay una consumación de la primera compraventa y hay una venta de cosa ajena cuando se produce la segunda venta.

primero); «la propiedad **pertenecerá**» (apdo. segundo) y «**pertenecerá** la propiedad» en el apdo. segundo último inciso.

Es por ello importante descartar la aplicación de la teoría del título y modo cuando nos encontremos ante un supuesto de doble venta ya que, como hemos visto, ello puede llevar implícito la errónea interpretación de que la primera venta se haya consumado por tradición y, por consiguiente, el vendedor ya no era dueño cuando realizó la segunda venta por lo que, se hablaría de venta de cosa ajena. Esta interpretación sería correcta si la realizamos desde la perspectiva de una venta singular del artículo 609 CC y no desde la interpretación de una doble venta.

Así pues, para concluir y dar respuesta al supuesto de hecho de la doble venta, será suficiente con la interpretación del art. 1473 II CC, resultando incluso innecesaria la interpretación del art. 34 LH para que la adquisición inmobiliaria del tercero que ha inscrito su título resulte preferente, pues lo será siempre al amparo del principio de inoponibilidad contenido en el art. 32 LH:

«Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero».

#### ***1.4. La venta de cosa ajena***

La venta de cosa ajena, definida como aquella venta hecha por quien no es propietario de la misma. Según el Tribunal Supremo, «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)». <sup>22</sup>

Huelga decir que, la venta de cosa ajena es totalmente válida y eficaz <sup>23</sup> entre las partes, vendedora y compradora, otra cosa es, que, frente al verdadero propietario, será

---

<sup>22</sup> Véase el Fundamento de Derecho segundo de la STS de 11 de octubre de 2006, N° de Recurso: 4490/1999, ECLI:ES:TS:2006:6598.

<sup>23</sup> Véase STS de 5 de mayo de 2008, N° de Recurso: 786/2001, ECLI:ES:TS:2008:2563.

totalmente ineficaz, pudiendo este ejercitar acción reclamando la declaración de su ineficacia o bien acción declarativa de dominio o reivindicatoria sobre el objeto de aquella.

En relación a esto último, resulta interesante la STS de 11 de abril de 1992 en la que, sorprendentemente, el Alto Tribunal, caracteriza la venta de cosa ajena como válida pero ineficaz al confundir los efectos reales y obligaciones del contrato.

Lo cierto es que la venta de cosa ajena es o puede ser ineficaz en el plano jurídico-real pero no en el ámbito obligacional en el que resulta plenamente eficaz al desplegar los efectos propios de toda compraventa.

Lo curioso de la venta de cosa ajena es que, aunque no le resulte de aplicación lo dispuesto en el art.1473 CC, se llega a la misma conclusión si atendemos a lo dispuesto en los artículos 464 CC <sup>24</sup> y 32 o 34 LH en función de si estamos ante un bien mueble o inmueble.

Así pues, en el caso de los bienes muebles, el comprador preferido será el primero en tomar la posesión de buena fe mientras que, si se trata de un bien inmueble, será preferido en que primero inscriba su adquisición de buena fe en el Registro de la Propiedad.

Ello es así porque, todo el sistema inmobiliario vigente está basado en el principio *prior tempore, potior iure* y, además, no puede obviarse que, la venta de la cosa ajena ha sido el supuesto a partir del cual se generó el supuesto de la doble venta.

---

<sup>24</sup> Recoge el art.464.II CC que «La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título. Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente podrá reivindicarla de quien la posea».

## **2. DETERMINACIÓN DEL PROPIETARIO CONFORME AL ART. 1473 DEL CÓDIGO CIVIL Y AL ART. 34 DE LA LEY HIPOTECARIA**

### ***2.1. Sobre la preferencia basada en la inscripción registral***

El primer criterio de preferencia que recoge el art.1473 II CC, basado en la inscripción registral, no recoge ninguna otra novedad que no viniera ya establecida en los art.464 CC o los artículos 17, 32 y 34 LH.<sup>25</sup>

Con carácter general, la inscripción es declarativa, lo que supone que, su efecto principal es declarar el nacimiento, modificación o extinción de un derecho real que ha nacido, se ha modificado o extinguido fuera del Registro.

La inscripción ofrece además una protección *erga omnes* ya que, los títulos no inscritos, no perjudican al tercer adquirente que confía en el Registro de la Propiedad.

Curioso es que, el legislador, no menciona ningún otro requisito que vaya más allá de la pura inscripción registral para que el comprador que inscriba sea preferido frente aquél que no inscribe.

No obstante, consideramos conveniente poner de relieve que es necesario el requisito de la **buenas fe** si atendemos a que, el propio art.1473 II CC lo requiere de manera expresa, en el segundo y tercer criterio de preferencia que siguen a la inscripción: «Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buenas fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buenas fe. »

Asimismo, la exigencia de la buena fe se deduce de los principios generales del derecho y de relacionar el artículo 1473 CC con el artículo 34 LH, lo cual ha sido mantenido por una jurisprudencia reiteradísima<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> Así lo recoge la STS de 20 de marzo de 2007, Nº de Recurso: 1098/2000, ECLI:ES:TS:2007:1604.

<sup>26</sup> La exigencia de la buena fe en la doble venta inmobiliaria podemos verlo en numerosas sentencias del TS que van desde los años 90 hasta la actualidad. A modo de ejemplo: STS (Sala de lo Civil) de 13 de mayo de 1908, ECLI:ES:TS:1908:109, STS 29 de noviembre de 1928, ECLI:ES:TS:1928:1335, STS de 1 de junio de 2000, Nº de Recurso: 2400/1995, ECLI:ES:TS:2000:4512, STS de 11 junio 2004, Nº de Recurso: 2161/1998, ECLI:ES:TS:2004:4045, STS de 13 noviembre 2009, Nº de Recurso: 1859/2005, ECLI:ES:TS:2009:7119, o STS de 14 septiembre 2018, Nº de Recurso: 3800/2015, ECLI:ES:TS:2018:3144.

La buena fe es un concepto clave pero, así mismo, intencionadamente ambiguo, para que su indeterminación permita a los tribunales fijarlo de modo flexible de acuerdo con las circunstancias del caso.

En el ámbito de los derechos reales, la buena fe es un estado de desconocimiento o ignorancia o de conocimiento erróneo. Consiste, en su aspecto positivo, en la creencia por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, en nuestro caso, URBANSOLARIS S.A., de que la persona de quien adquirió la finca, ADQUIRESA S.L., era dueño de ella y podía transmitirla y, en su aspecto negativo, en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidantes que puedan afectar a la titularidad del que enajena.

Además, recuerda la STS de 12 de noviembre de 2013 que, la buena fe no solo requiere el desconocimiento total de la inexactitud registral, sino también la ausencia de posibilidad de conocer la exactitud, lo que implica que, no se actuará de buena fe cuando se desconoce lo que, con la exigible diligencia normal o adecuada al acaso, se debería haber conocido.

Para eliminar la buena fe, bastaría pues con un fundado estado de duda en el adquirente sobre si la titularidad del derecho que se le enajenó correspondía a su transmitente en la forma que proclama el asiento registral.

Por lo tanto, no tendrán buena fe quienes tengan noticia perfecta de la situación extratabular o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente.<sup>27</sup>

Dispone además el art. 433 CC que « Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.»

En las adquisiciones *a non domino*, el adquirente desconoce la ajenidad de la cosa, es decir, que ésta no pertenece al transmitente. Cree, basado en unas circunstancias externas creíbles que, el transferente, es el dueño cuando, en realidad, no lo ha sido nunca o ha dejado de serlo<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> En este sentido, STS (Sala de lo Civil) de 17 de julio 1999, Nº de Recurso: 2697/1994, ECLI:ES:TS:1999:5220, STS (Sala de lo Civil) de 22 de diciembre 2000, Nº de Recurso: 3619/1995, ECLI:ES:TS:2000:9548.

<sup>28</sup> DIEZ-PICAZO Y GULLÓN decían de la buena fe en la doble venta como «el desconocimiento de que la cosa haya sido objeto de venta con anterioridad. No habrá buena fe si el comprador tuvo medios

Por otro lado, en la *doble venta*, es opinión común de la doctrina actual <sup>29</sup>que consiste en el desconocimiento o ignorancia de una venta anterior de la misma cosa a otro comprador.

Resulta interesante la STS de 2 de julio de 1994, en la que se confrontaban dos enajenaciones sucesivas sobre un mismo inmueble: en la primera, por medio de documento privado y sin inscribirse en el Registro, el comprador entra a poseer y, en la segunda, documentada en escritura pública e inscrita en el Registro en la que, curiosamente, el segundo comprador, estaba representado por uno de los primeros compradores, lo que evidenciaba su falta de buena fe al conocer de la anterior compraventa y así lo declara el tribunal. En este supuesto, el Alto Tribunal no consideró aplicable el art.1473 CC al estimar que la segunda venta era una venta indebida, reproduciendo así la ya comentada jurisprudencia en la que se entendía que, en tales casos, había venta de cosa ajena o bien inexistencia por falta de objeto.

Otro supuesto interesante en el que se cuestiona la buena fe de los segundos compradores en una doble venta es en la STS de 14 de septiembre de 2018. En el supuesto de hecho controvertido en esta sentencia, los primeros compradores alegan la falta de buena fe de los segundos compradores que, consiguieron inscribir su propiedad en el Registro de la Propiedad pese a que existía sobre el mismo folio una nota marginal que se extendió por el Registrador a raíz de un litigio entre el primer comprador y el vendedor sobre el bien inmueble. En esta nota marginal, lo cierto es que solo se informaba de la existencia del litigio pero no del objeto del mismo, ni de qué forma podría afectar, si es que afectaba, a un derecho real sobre el bien inmueble. Tanto en las dos primeras instancias, como en la última, se dio la razón a los segundos compradores al estimar el Alto Tribunal que no destruía la buena fe de los compradores dicha nota marginal al no tener los efectos de una anotación preventiva de demanda.

---

racionales y motivos suficientes para conocer antes de perfeccionar su adquisición que la finca o derecho había sido enajenado.», *Sistema de Derecho civil VOL II*, 7<sup>a</sup> Madrid, pág. 307.

<sup>29</sup> Entre otros, ALBALADEJO GARCIA MANUEL, *Pluralidad de ventas de una misma cosa*, Revista de derecho privado, nº10, 1976, pág. 889: «La especialidad fundamental que viene a establecer el artículo 1.473 es la de exigir buena fe»; PETIT SEGURA, *La doble venta*, cit., pág. 266: «La característica distintiva del tratamiento de la adquisición en la venta simple, respecto de la doble venta, radica en la exigencia de la buena fe en esta última»; MOLINA GARCÍA, *La doble venta a través de la jurisprudencia civil*, 1975, Madrid, pág. 285.

En este sentido, recoge la Audiencia Provincial en segunda instancia que «Ahora bien, dicha publicidad y conocimiento no es suficiente para destruir la buena fe registral de los demandados. No conocían en qué consistía el litigio, ni cómo afectaba el litigio a la propiedad de la finca. Ellos compran a quien figura como titular registral y no existe dato alguno que acredite que dicha titularidad estaba afectada por la medida cautelar. Los demandados compraron de buena fe e inscribieron su propiedad en el Registro de la Propiedad, siendo de aplicación el art. 1473 Código civil ».

Contra este argumento, los primeros compradores interpusieron recurso de casación ante el Tribunal Supremo alegando que, tanto el artículo 1473 CC como el 34 LH requiere de buena fe y que, si los segundos compradores tuvieron la mínima duda con respecto a la nota marginal y tipo de litigio existente sobre el inmueble, debieron resolverla con la normal y adecuada diligencia.

No obstante, el TS desestimó el recurso al entender que los segundos compradores, no solo habían adquirido la propiedad del inmueble por inscribirlo en el Registro de la Propiedad, sino por la posesión del mismo.

Dispone además en relación al artículo 1473 CC: «Este precepto debe interpretarse en el marco de la vigente ley hipotecaria, que presume la exactitud de la titularidad dominical inscrita, pero admite la prueba en contrario. En consecuencia, el comprador no inscrito que hubiera adquirido la propiedad por tradición (art. 609 CC) puede ejercitar la acción declarativa o la reivindicatoria contra quien hubiera inscrito su escritura de compraventa otorgada por el mismo vendedor, solicitando al mismo tiempo la nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente (art. 38 LH). Este adquirente solo mantendrá la condición de dueño que resulta de su inscripción si reúne la buena fe que exige el art. 34 LH, mientras que si le falta la buena fe se mantiene en la propiedad el poseedor que hubiera adquirido antes la finca por tradición. De la misma manera, en estas circunstancias, el comprador no inscrito que posee también puede ejercer una acción declarativa frente al comprador que ha inscrito su escritura pública de compraventa».

Con estos apuntes, llegamos a la conclusión de que, con respecto al momento en el que ha de existir la buena fe, será necesaria cuando se celebre el contrato de compraventa. No destruye la buena fe inicial el hecho de conocer la existencia de una

venta anterior después de haber celebrado el contrato y antes de proceder a tomar posesión o inscribir en el Registro de la Propiedad<sup>30</sup>

Por lo tanto, la buena fe de la doble venta se refiere exclusivamente al segundo comprador y, por ello, el primer comprador prioritario en la inscripción, en la posesión o en el título adquisitivo, adquirirá, en su caso, sin entrar en consideraciones sobre su buena fe.

Tampoco importa si el vendedor conocía o no la ajenidad de la cosa vendida, pues la buena o mala fe del transmitente no afecta ni a las adquisiciones a non domino ni tampoco a la doble venta. La posible mala fe del vendedor supondrá solamente, en su caso, un incremento de la exacción de responsabilidad civil por incumplimiento de la obligación de garantía con respecto a los compradores no adquirentes<sup>31</sup>.

Importante recordar que, de acuerdo con el art.434 CC, la buena fe se presume siempre y, al que afirma la mala fe de un poseedor, corresponderá la prueba.

Es fundamental exigir al adquirente la diligencia media en el uso de los negocios para salir del error. Si utiliza tal diligencia y, no obstante, continúa en el error de desconocer la ajenidad de una cosa no perteneciente al transmitente, es de buena fe. Si no es suficientemente diligente, es culpable del error y debe ser considerado de mala fe.

La buena fe, por lo tanto, de las adquisiciones a *non domino* es, más que un estado de conocimiento, un estado excusable de desconocimiento de la ajenidad del verdadero titular, que no es el transmitente. Tal concepto de buena fe está, por lo tanto, construido sobre la pertenencia de la cosa transferida y, con más precisión, sobre la titularidad del dominio o identidad del propietario.

---

<sup>30</sup> En este sentido también GARCÍA GARCÍA, *Derecho Inmobiliario Registral o hipotecario*, Tomo II, Aranzadi, 1993, pág. 351 «[...] es mucho más adecuado referir la buena fe al momento en que se celebra el contrato, que es cuando el adquirente sopesa la situación existente y la tiene en cuenta para cerrar o no el contrato, que atenerse a un momento posterior como el de la tradición[...].». También en este sentido, la STS (Sala de lo Civil) de 13 de noviembre de 2009, N° de Recurso: 1859/2005, ECLI:ES:TS:2009:7119: «Esta Sala ha mantenido y mantiene que el momento en que debe concurrir la buena fe es el otorgamiento del título público que luego se inscribirá; lo que responde al texto del artículo 34 LH : [...] de buena fe adquiera [...]"».

<sup>31</sup> Véase STS (Sala de lo Civil) de 5 de julio de 1985, ECLI:ES:TS:1985:375.

Existe una línea jurisprudencial antigua <sup>32</sup> en la que se entendía que la voluntad del legislador era coordinar los arts. 606 CC y el art. 32 LH porque, en estos casos, en la doble venta, el comprador que primero inscribía, llegaba a ser preferido en su adquisición, por la exclusiva prioridad en la inscripción siendo, totalmente irrelevante, la buena fe del adquirente.

Frente a esta interpretación, la jurisprudencia varía y empieza a defender la línea de que el comprador preferido era aquél en quien, además de la inscripción, se reuniese los requisitos expresados en el art. 34 LH para quedar amparado por la fe pública registral, exigiendo como requisito indispensable la buena fe<sup>33</sup>. Esta línea, concuerda mucho más con la intención del legislador si tenemos en cuenta que el art. 36 LH impone de una cierta diligencia e inexcusabilidad de error en orden a conocer aquellos datos cubiertos por la publicidad registral.

Art.36 apdo I LH: « Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo treinta y cuatro, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.

b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su

---

<sup>32</sup> Véase STS (Sala de lo Civil) de 14 de abril de 1898, ECLI:ES:TS:1898:5, STS (Sala de lo Civil) de 3 de junio de 1899, ECLI:ES:TS:1899:144, STS (Sala de lo Civil) de 17 de febrero de 1911, ECLI:ES:TS:1911:546, STS (Sala de lo Civil) de 24 de noviembre de 1914, ECLI:ES:TS:1914:341 y STS (Sala de lo Civil) de 14 de marzo de 1936, ECLI:ES:TS:1936:161.

<sup>33</sup> Véase STS (Sala de lo Civil) de 5 de mayo de 2008, N° de Recurso: 786/2001, ECLI:ES:TS:2008:2563 STS (Sala de lo Civil) de 11 febrero de 2011, N° de Recurso: 331/2007, ECLI:ES:TS:2011:720, STS (Sala de lo Civil) de 11 de diciembre de 2012, N° de Recurso: 1028/2010, ECLI:ES:TS:2012:9198, STS (Sala de lo Civil) de 28 de mayo de 2019, N° de Recurso: 4210/2016, ECLI:ES:TS:2019:1722.

existencia en la forma prevenida en el apartado a), o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente».

En este sentido, dice la STS de 4 de octubre de 2017 que «La carga ética de la diligencia del adquirente no significa que se prescinda del Registro pero, la protección registral, se limita, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 34 LH que exige buena fe, cuando el adquirente no ha desplegado una diligencia acorde de las circunstancias para cerciorarse de que hay coincidencia entre la realidad y el Registro, es decir, cuando “tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente”».

Es por ello que, en muchos casos, la jurisprudencia descarta la buena fe del adquirente cuando éste podía o puede saber con tal solo acudir a la finca vendida que esta no está siendo poseída por quien aparece como titular formal en el Registro.

Como vemos, en la actualidad, tanto la doctrina como la jurisprudencia mayoritaria exigen que el comprador que inscriba actúe de buena fe.<sup>34</sup>

Acorde con esta opinión, en el caso que nos concierne, consideramos que el segundo comprador, URBANSOLARIS S.A., carecía de buena fe en el momento de inscribir el bien al no haber observado una diligencia mínima para comprobar que la realidad extraregistral no era correspondida con la registral y es que ha quedado demostrado que el matrimonio tiene su residencia habitual en el inmueble desde el año 2017. Consideramos además clave el hecho de que URBANSOLARIS S.A. tenga en su propiedad varios inmuebles del mismo bloque de viviendas, razón de más por la que podía haber conocido de la posesión que el matrimonio hacía del mismo desde el año 2017.

## **2.2. Sobre la preferencia basada en la posesión**

Es importante tratar el tema de la posesión si nos atenemos a que, en defecto de inscripción, será preferido el adquirente que antes haya tomado la posesión de buena fe.

---

<sup>34</sup> En este sentido: LACRUZ BERDEJO, *Derecho inmobiliario registral*, Barcelona, 1968, p. 224 y ss.; NÚÑEZ LAGOS, *El Registro de la Propiedad español*, RCDI, Núm. 251, 1949, pp. 239 y 240. Y también SSTS, entre otras muchas, 23 de junio de 1951, ECLI:ES:TS:1951:770, de 20 de julio de 1990, ECLI:ES:TS:1990:11306, de 28 de enero de 2010, N° de Recurso: 225/2006, ECLI:ES:TS:2010:59.

Como en anteriores apartados venía advirtiendo, ha habido cierta confusión entre la doctrina con referencia a la tradición y su confusión con la posesión.

En particular, se ha planteado cierto debate en torno a si podría considerarse como forma de prioridad en la posesión a determinadas clases de tradición que no impliquen una posesión real. Hablamos, en particular, de la tradición instrumental y, más concretamente, de la escritura pública.

Y es que, en los términos del art.1462 CC, parece obvio que el otorgamiento de escritura pública, equivalente a la entrega, es suficiente para poder transmitir la propiedad aunque el vendedor, propietario del inmueble, no tenga en ese momento la posesión de la misma<sup>35</sup>.

La jurisprudencia incluso ha atribuido a la escritura pública el valor traditorio independientemente del hecho de que se transfiera o no al comprador la posesión material del bien, quedando esta última reconducida a un problema de mero cumplimiento o incumplimiento por parte del vendedor de su obligación de entrega<sup>36</sup>.

En este sentido, el comprador primero en escriturar será el preferido, al menos en la adquisición de la posesión, al comprador primero en adquirir la materialidad del fundo. Para que dicha adquisición de la posesión tenga lugar, es necesario que el vendedor tenga, claro está, la posesión de la finca al tiempo de otorgar escritura<sup>37</sup>.

Hay incluso algunos autores<sup>38</sup> que han llegado a señalar que resulta indiferente cuándo un comprador inscribe, siendo preferido para la adquisición aquél que primero haya otorgado escritura pública.

Ciertamente la teoría del título y modo inclinan a asimilar a estos efectos la posesión material y la escritura pública, de manera que el primero en una de estas formas de tradición devendría propietario. En nuestro caso, sin embargo, no se planteará este

---

<sup>35</sup> Véase, en este sentido, GARCÍA-BERNARDO LANDETA, A., *Escritura pública, tradición instrumental e inscripción registral*, en *Revista Jurídica del Notariado*, julio-septiembre de 2001, págs. 117-118.

<sup>36</sup> Véase en este sentido STS (Sala de lo Civil) de 18 de mayo de 2005, Nº de Recurso: 3489/1998, ECLI:ES:TS:2005:3164.

<sup>37</sup> Esta es la línea que sigue la jurisprudencia en STS (Sala de lo Civil) de 30 de enero de 1960, ECLI:ES:TS:1960:2002, STS (Sala de lo Civil) de 8 de mayo de 1982, ECLI:ES:TS:1982:48, STS de 25 de marzo de 1994, ECLI:ES:TS:1994:15116.

<sup>38</sup> En este sentido, CANO MARTÍNEZ, *La doble venta*, Barcelona, 2000, pág.53.

problema, pues el matrimonio, no solo otorgó escritura pública antes que URBAN SOLARIS, S.A., también entró primero en la posesión material del inmueble.

El criterio de la preferencia basado en la posesión será fundamental para atribuir la propiedad del inmueble al matrimonio que, como ya se viene repitiendo a lo largo del presente dictamen, han venido residiendo en la vivienda desde el año 2017 desde el otorgamiento de escritura pública de venta.

### ***2.3. Sobre la preferencia basada en la antigüedad del título***

La antigüedad del título es el último de los criterios de preferencia que recoge el artículo 1473 II CC en los casos de doble venta inmobiliaria.

Tener el título más antiguo (contrato de compraventa), junto con la buena fe, supondrá una preferencia sobre aquel que tenga título de fecha posterior. En palabras de JORDANO FRAGA, consiste en «[...] privilegiar a un derecho de crédito entre los dos que se hacen valer, designándose cuál de ellos podrá ser ejecutado en forma específica, para recibir una entrega que tendrá valor traditorio».<sup>39</sup>

Interesante traer a colación el supuesto de hecho planteado en la STS de 3 de octubre de 2003, en la que, en un caso de doble venta, el segundo comprador, con escritura de compraventa en documento privado fechado el 15 de marzo de 1986, interpone demanda contra el vendedor y solicita al Juzgado de Primera Instancia que obligue a éste a elevar a escritura pública su contrato de compraventa y declare la nulidad de la compraventa hecha a los primeros compradores, con escritura de compraventa también en documento privado fechado el 1 de diciembre de 1984, sobre el mismo bien inmueble. El JPI estimó la demanda, no obstante, en segunda instancia, la Audiencia Provincial la revoca y declara que, en virtud del tercer criterio de preferencia recogido en el art.1473 II CC, los primeros compradores tienen mejor derecho y han de ser preferidos por ser su título más antiguo.

El segundo comprador interpone recurso de casación y el Tribunal Supremo lo desestima, llegando a la conclusión de que, faltando la buena fe por parte del segundo comprador, y no habiendo tampoco inscripción registral por parte de ninguno de los

---

<sup>39</sup> JORDANO FRAGA, F., *Doble venta. Venta de cosa ajena. Adquisición a non domino. Responsabilidad por evicción: Comentario a la STS, Sala 1<sup>a</sup>, de 4 de marzo de 1988*, Anuario de Derecho Civil, núm. 4, 1989, pág.1360.

compradores, se deberá atender a la antigüedad del título y, por tanto, mantiene en su derecho de preferencia a los primeros compradores.

Como observamos, este criterio podría llegar a aplicarse en el caso de que ninguno de los compradores hubiese inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad o carezca alguno de buena fe. Por lo tanto, podría aplicarse si URBANSOLARIS S.A. no hubiese inscrito su derecho en el RPr o carecía de buena fe cuando lo hizo y, además, el matrimonio no hubiese venido poseyendo la vivienda de buena fe.

Queda, por tanto, descartado su aplicación, si atenemos a que, en base al criterio de preferencia segundo del artículo 1473 II CC, el matrimonio ha venido poseyendo de buena fe el bien inmueble desde el año 2017.

### **3. LA BUENA FE DEL SEGUNDO COMPRADOR QUE INSCRIBE**

Realizado el estudio de los criterios de preferencia que acoge el artículo 1473 II CC y ateniéndonos a que, el segundo comprador, URBANSOLARIS S.A., es el único que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, resulta clave para la defensa de nuestro cliente, el primer comprador, centrarnos en la ausencia de buena fe por parte de URBANSOLARIS S.A. el segundo adquirente.

Como anteriormente hemos puesto de relieve, con base en la aplicación del criterio de preferencia primero que recoge el art.1473 II CC para los casos de doble venta inmobiliaria, será preferido aquel comprador que primero haya inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad.

Y en efecto, fue URBANSOARIS S.A. quien primero inscribió. Pero ha quedado patente que, para la aplicación de este criterio, debe concurrir buena fe por parte del comprador que inscribe, pues así se deduce de los principios generales del derecho y de relacionar el art. 1473.II CC con el artículo 34 LH, siendo además, mantenido por una reiteradísima jurisprudencia<sup>40</sup>.

---

<sup>40</sup> Recordemos la extensa jurisprudencia que sostiene este planteamiento: STS (Sala de lo Civil) de 13 mayo de 1908, ECLI:ES:TS:1908:109, STS (Sala de lo Civil) de 29 noviembre de 1928, ECLI:ES:TS:1928:1335, STS (Sala de lo Civil) de 31 de octubre de 1929, ECLI:ES:TS:1929:1258, STS (Sala de lo Civil) de 11 de febrero de 1946, ECLI:ES:TS:1946:502.

En el caso que nos ocupa es clave desvirtuar la buena fe de URBANSOLARIS S.A., que se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Como hemos explicado en el apartado **2.1**, la buena fe del segundo comprador consiste en la ignorancia de que el inmueble hubiese sido vendido con anterioridad por su vendedor y propietario. No es un estado de conducta como ocurre en las obligaciones y contratos, sino de conocimiento: creer o ignorar si la situación registral es o no exacta, respecto a la titularidad registral.

Además, apoyándonos en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, queda acreditado que no se actúa de buena fe cuando se desconoce lo que, con la exigible diligencia normal o adecuada al caso, se debería de haber conocido.

Analizando el presente caso, consideramos que URBANSOLARIS S.A. no podía desconocer, tanto en el momento de celebrar el contrato de compraventa, como al inscribir, que, uno de los inmuebles que adquirió, estaba siendo poseído materialmente de buena fe y a título del dueño por el matrimonio y sus hijos desde febrero de 2017.

Consideramos asimismo clave, el hecho de que URBANSOLARIS S.A. adquirió varios pisos del mismo edificio, todos ellos acabados y habitables, razón de más por la que podía haber conocido con una mínima diligencia que el que aquí nos importa estaba ocupado lícitamente. No es suficiente a estos efectos la mera consulta del RPr. si el adquirente pudo conocer la inexactitud, por ejemplo, examinando la situación posesoria de la finca.

#### **4. ACCIONES DEL SEGUNDO COMPRADOR NO PROPIETARIO**

Hay que partir de la base de que, en principio, la segunda venta, inscrita en el Registro de la propiedad, sería la única que tiene efectos reales plenos *erga omnes* mientras que, la primera venta, no inscrita, limita su eficacia a la acción personal de reclamación de cantidad contra el vendedor y a las acciones contra terceros que no inscribieron.

Es necesario para este análisis referirse a dos períodos distintos, que son antes y después de que se determine cuál de los compradores es preferente en la adquisición.

Período anterior: ninguno de los compradores que conozca la celebración de otra venta sobre la misma cosa puede ejercitar, por el momento, contra el vendedor la acción de resolución por incumplimiento del contrato puesto que, no habiéndose determinado aún quién es el adquirente, no se sabe todavía con cuál de ellos ha incumplido el vendedor. Ningún comprador puede ejercitar por ahora tampoco la acción de cumplimiento, ya que los compradores no son, entre tanto se resuelva la incertidumbre sobre quién sea el adquirente, más que unos meros titulares eventuales del dominio con la expectativa de llegar a ser dueños.-No obstante, los compradores pueden, entretanto, ejercitar acciones conservativas de su expectativa al dominio (art.1121 CC).

Periodo posterior a la declaración del propietario. Nuestro cliente, el matrimonio, no puede ser demandado por una acción de saneamiento por evicción, pues esta 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 en este sentido, ni la privación proviene de un derecho anterior al contrato, sino derivado del mismo.

El artículo 1473 CC, que recoge los criterios de atribución preferente en el caso de la doble venta, no determina otro efecto que no sea el de resolver la obligación de entregar el bien e indemnizar de los daños y perjuicios correspondientes.

Por lo tanto, el comprador URBANSOLARIS S.A., que se ha visto privado de la finca que había sido vendida previamente a nuestro matrimonio, de acuerdo con lo dispuesto en el precepto citado, no tiene otra alternativa que la de reclamar la indemnización de daños y perjuicios a ADQUIRESA S.L., conforme a los arts.1101 y 1106 CC.

En este sentido, recoge la STS de 11 de mayo de 2010 que « 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 del Código Civil 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».

Respecto a cuál sería esa cantidad que le corresponde por razón del incumplimiento contractual, vendría a ser la cantidad correspondiente con el valor de la finca al tiempo en la que el vendedor la vendió al tercero, en este caso, la sociedad adquirente de buena fe protegida por la fe pública registral, la cual, a su vez, es la adquirente preferente de acuerdo con el art.1473 CC.

Asimismo, a esta cantidad hay que restarle lo que, según el contrato, debería haber abonado el contratante perjudicado, el matrimonio, como precio de compra y aún no ha pagado y después, sumarle el lucro cesante al que hace referencia el art.1106 CC. Además, a esta cantidad habrá que sumarle también los intereses legales desde la fecha, en su caso, de interposición de la demanda, conforme a lo dispuesto en el art.1100 CC, que será incrementada en dos puntos desde la sentencia conforme al art.576 LEC.<sup>41</sup>

En cuanto al plazo de prescripción, como anteriormente veíamos, el TS estima aplicable en plazo de prescripción del artículo 1964 CC, que en relación a las acciones personales, establece que es de cinco años desde que pudo exigirse su cumplimiento

Otro de los puntos que merece hacer referencia en nuestro dictamen es que, para que el incumplimiento imputable al deudor, en este caso, el vendedor, dé lugar a la indemnización de daños y perjuicios, no se requiere necesariamente que haya actuado con dolo o culpa, salvo previsión contractual específica en este sentido, bastando así la situación de morosidad o contravención del tenor de la obligación que no pueda quedar amparada en la previsión del artículo 1105 CC (caso fortuito o fuerza mayor<sup>42</sup>.

Recordemos además que la interposición de la demanda interrumpirá la prescripción para el ejercicio de las acciones penales y que, en concreto, cualquiera de los compradores podrá denunciar al vendedor por delito de estafa.

---

<sup>41</sup> En este sentido, véase STS 1341/2012 de 9 de marzo de 2012, Nº de Recurso: 415/2009, ECLI:ES:TS:2012:1341.

<sup>42</sup> Véase STS (Sala de lo Civil) de 20 de diciembre de 2006, Nº de Recurso: 134/2000, ECLI:ES:TS:2006:8261.

## VI. CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** Que, tras analizar con detenimiento el supuesto de hecho planteado en el presente dictamen, se llega a la conclusión de que nos encontramos ante una doble venta inmobiliaria que deberá resolverse por la aplicación de los criterios de preferencia que recoge el artículo 1473 II CC.

Se entiende por doble venta inmobiliaria aquel supuesto de hecho en el que el mismo bien inmueble ha sido vendido por la misma persona a distintos compradores

Queda probado que ADQUIRESA S.L. vende el mismo bien a dos compradores diferentes a través de dos contratos de compraventa totalmente válidos y eficaces:

(i) La primera compraventa, se realizó, primero en documento privado el 15 de enero de 2016, con el matrimonio de Doña María G. P. y Don Jaime C. A, y, posteriormente, se elevó a escritura pública con fecha de 20 de febrero de 2017.

(ii) La segunda compraventa, en documento público, se celebró con URBANSOLARIS S.A. con fecha de 10 de junio de 2017.

**SEGUNDA.-** Que por aplicación de la teoría del título y modo cabría sostener que la primera venta se había consumado por tradición, consistente en la entrega material de la vivienda y, por consiguiente, el vendedor ya no era dueño cuando efectuó la segunda venta, lo que conllevaría a un supuesto de venta de cosa ajena para con el segundo comprador. Pero de acuerdo con el artículo 1473 II CC este criterio cede en favor del primero que inscribe en el Registro de la Propiedad.

En el presente supuesto, queda acreditado que, con fecha de 10 de junio de 2017, URBANSOLARIS S.A. inscribió su derecho en el RPr, siendo por ello, en principio, el adquirente preferido. No obstante, para ello era preciso que URBANSOLARIS S.A., hubiera actuado de buena fe cuando inscribió su derecho pues, aunque este requisito no se recoge expresamente en el artículo 1473 II CC, es necesario conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria y, asimismo, es principio general del derecho requerido por reiteradísima jurisprudencia.

Ha quedado probado que faltaba la buena fe en URBANSOLARIS S.A. de manera que entra en juego la aplicación del segundo criterio de preferencia del art. 1473 CC

basado en la posesión de buena fe. Por consiguiente, adquiere la propiedad el matrimonio al quedar acreditado que consumaron la venta con la posesión del inmueble a título de dueños y de buena fe desde febrero de 2017, donde desde entonces han fijado su residencia habitual.

**TERCERA.**-En relación con las acciones que corresponderán a URBANSOLARIS S.A., tendrá frente al vendedor ADQUIRESA un derecho de crédito para obtener una indemnización de daños contractuales que podrá ejercitarse mediante la acción de resolución por incumplimiento de la venta, por aplicación de los arts. 1101 y 1106 CC:

La cantidad que corresponde por razón del incumplimiento contractual se calculará restando al valor del inmueble al tiempo de la venta, aquella cantidad que quedaba por abonar como precio de compra por URBANSOLARIS S.A. y que aún no ha abonado. A ello, habrá que sumar, en su caso, el lucro cesante al que hace alusión el art.1106 CC así como los posibles intereses legales incrementados en dos puntos desde la fecha de interposición de demanda conforme a los artículos 1100 CC y 576 LEC.

El plazo para ejercitar estas acciones es de cinco años de prescripción que empezarán a computar desde la fecha en que se celebró en contrato de compraventa entre ADQUIRESA Y URBANSOLARIS (art.1969 CC).

Este es mi dictamen que someto a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

- AMORÓS GUARDIOLA, M., *Comentario al artículo 606 del Código Civil*, en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones orales*, dirigidos por M. ALBALADEJO, VII, vol. 1.º, 1.a ed., Jaén, 1978, pág. 290.
- ALBALADEJO GARCIA MANUEL, *Pluralidad de ventas de una misma cosa*, Revista de derecho privado, nº10, 1976, pág. 889.
- ALVAREZ SUÁREZ, U., *El problema de la justa causa en la tradición*, Madrid, 1945, págs. 130-131.
- CANO MARTINEZ JOSE IGNACIO, *La doble venta*, Barcelona, 2000, pág.13 y 53.
- CASTILLO MARTÍNEZ CAROLINA DEL CARMEN, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Nº 780, año 2020, págs. 2006, 2013, 2019.
- DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis., *La tradición y los acuerdos traslativo en el Derecho español*, Anuario de Derecho Civil 1966, Fascículo 3, págs.559 a 561.
- DÍEZ-PICAZO, *Estudios sobre la jurisprudencia civil*, Madrid, 1975,T.1, pág.186 y T.II, págs. 25 y 200 ss.
- DIEZ-PICAZO Y GULLÓN, *Sistema de Derecho civil VOL II*, 7ª Madrid, pág 307 y 314.
- JORDANO FRAGA, F., *Doble venta. Venta de cosa ajena. Adquisición a non domino. Responsabilidad por evicción: Comentario a la STS, Sala 1ª, de 4 de marzo de 1988*, Anuario de Derecho Civil, núm. 4, 1989, pág.1360.
- LACRUZ BERDEJO, J. L., *Inscripción y tradición*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1957, pág. 15.
- LACRUZ BERDEJO, *Derecho inmobiliario registral*, Barcelona, 1968, p. 224 y ss.
- MOLINA GARCÍA, *La doble venta a través de la jurisprudencia civil*, 1975, Madrid, pág. 285.
- NÚÑEZ LAGOS, *El Registro de la Propiedad español*, RCDI, Núm. 251, 1949, pp. 239 y 240.
- GARCÍA-BERNARDO LANDETA, A., *Escritura pública, tradición instrumental e inscripción registral*, en *Revista Jurídica del Notariado»*, núm. 39, julio-septiembre de 2001, pág. 80 y 117-118.

- GARCÍA GARCÍA, *Derecho Inmobiliario Registral o hipotecario*, Tomo II, Aranzadi, 1993, pág. 351.
- PAU PEDRÓN, A., *Comentario al artículo 606*, en Comentario del Código Civil, dirigido por C. Paz-Ares Rodríguez y otros, Ministerio de Justicia, I, Madrid, 1991, pág. 1536.
- PETIT SEGURA, Miguel Ángel. *La doble venta y la doble disposición de una misma cosa: la teoría del “Iter” pluscuamperfecto como fórmula de integración del sistema del título y modo y la adquisición “a non dominio”*. Signo, Barcelona, 1990, págs.100 a 103, 266.
- Revista Crítica del Derecho Inmobiliario, nº780 pág.2013.
- RUBIO GARRIDO, *La doble venta*, Madrid, pág. 51.
- SANCHO REBULLIDA, F. DE A., *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona, 1984, pág. 162.

## VIII. JURISPRUDENCIA

- STS (Sala de lo Civil) de 14 de abril de 1898, ECLI:ES:TS:1898:5.
- STS (Sala de lo Civil) de 3 de junio de 1899, ECLI:ES:TS:1899:144.
- STS (Sala de lo Civil) de 13 de mayo de 1908, ECLI:ES:TS:1908:109.
- STS 29 de noviembre de 1928, ECLI:ES:TS:1928:1335.
- STS (Sala de lo Civil) de 17 de febrero de 1911, ECLI:ES:TS:1911:546.
- STS (Sala de lo Civil) de 24 de noviembre de 1914, ECLI:ES:TS:1914:341.
- STS (Sala de lo Civil) de 31 de octubre de 1929, ECLI:ES:TS:1929:1258.
- STS (Sala de lo Civil) de 14 de marzo de 1936, ECLI:ES:TS:1936:161.
- STS (Sala de lo Civil) de 11 de febrero de 1946, ECLI:ES:TS:1946:502.
- STS (Sala de lo Civil) de 23 de junio de 1951, ECLI:ES:TS:1951:770.
- STS (Sala de lo Civil) de 23 de mayo de 1955, ECLI:ES:TS:1955:59.
- STS (Sala de lo Civil) de 30 de enero de 1960, ECLI:ES:TS:1960:2002.
- STS (Sala de lo Civil) de 6 de diciembre de 1962, ECLI:ES:TS:1962:1531.
- STS (Sala de lo Civil) de 3 de octubre de 1963, ECLI:ES:TS:1963:2134.
- STS (Sala de lo Civil) de 23 de octubre de 1965, ECLI:ES:TS:1965:220.
- STS (Sala de lo Civil) de 27 noviembre de 1970, ECLI:ES:TS:1970:25.
- STS (Sala de lo Civil) de 8 de mayo de 1982, ECLI:ES:TS:1982:48.

- STS (Sala de lo Civil) de 5 de julio de 1985, ECLI:ES:TS:1985:375.
- STS (Sala de lo Civil) de 4 de marzo de 1988, ECLI:ES:TS:1988:1516.
- STS (Sala de lo Civil) de 23 de mayo de 1989, ECLI:ES:TS:1989:3113.
- STS (Sala de lo Civil) de 17 de octubre de 1989, ECLI:ES:TS:1989:9384.
- STS (Sala de lo Civil) de 20 de julio de 1990, ECLI:ES:TS:1990:11306.
- STS (Sala de lo Civil) de 11 de abril de 1992, Nº de Recurso: 546/90, ECLI:ES:TS:1992:3160.
- STS (Sala de lo Civil) de 17 de noviembre de 1992, Nº de Recurso: 1046/91, ECLI:ES:TS:1992:8492.
- STS (Sala de lo Civil) de 8 de marzo de 1993, Nº de Recurso: 2657/1990, ECLI:ES:TS:1993:1356.
- STS (Sala de lo Civil) de 13 de abril de 1993, ECLI:ES:TS:1993:17436.
- STS (Sala de lo Civil) de 3 de marzo de 1994, Nº de Recurso: 1516/1991, ECLI:ES:TS:1994:1409.
- STS (Sala de lo Civil) de 25 de marzo de 1994, ECLI:ES:TS:1994:15116.
- STS (Sala de lo Civil) de 2 de julio de 1994, Nº de Recurso: 2537/1991, ECLI:ES:TS:1994:5093.
- STS (Sala de lo Civil) de 25 de noviembre de 1996, Nº de Recurso: 249/1993, ECLI:ES:TS:1996:6632.
- STS (Sala de lo Civil) de 17 de julio 1999, Nº de Recurso: 2697/1994, ECLI:ES:TS:1999:5220.
- STS (Sala de lo Civil) de 29 de julio de 1999, Nº de Recurso: 156/1995, ECLI:ES:TS:1999:5477.
- STS (Sala de lo Civil) de 1 de junio de 2000, Nº de Recurso: 2400/1995, ECLI:ES:TS:2000:4512.
- STS (Sala de lo Civil) de 23 de mayo de 2000, Nº de Recurso: 2339/1995, ECLI:ES:TS:2000:4192
- STS (Sala de lo Civil) de 22 de diciembre de 2000, Nº de Recurso: 3619/1995, ECLI:ES:TS:2000:9548.
- STS (Sala de lo Civil) de 10 de junio de 2003, Nº de Recurso: 3102/1997, ECLI:ES:TS:2003:3987.
- STS (Sala de lo Civil) de 3 de octubre de 2003, Nº de Recurso: 4194/1997, ECLI:ES:TS:2003:5950.

- STS (Sala de lo Civil) de 15 de julio de 2004, Nº de Recurso: 1308/1998, ECLI:ES:TS:2004:5215.
- STS (Sala de lo Civil) de 11 de junio de 2004, Nº de Recurso: 2161/1998, ECLI:ES:TS:2004:4045.
- STS (Sala de lo Civil) de 18 de mayo de 2005, Nº de Recurso: 3489/1998, ECLI:ES:TS:2005:3164.
- STS (Sala de lo Civil) 25 de mayo de 2006, Nº de Recurso: 3844/1999, ECLI:ES:TS:2006:3313.
- STS (Sala de lo Civil) de 21 de julio de 2006, Nº de Recurso: 3824/1999, ECLI:ES:TS:2006:4435.
- STS (Sala de lo Civil) de 11 de octubre de 2006, Nº de Recurso: 4490/1999, ECLI:ES:TS:2006:6598.
- STS (Sala de lo Civil) de 20 de diciembre de 2006, Nº de Recurso: 134/2000, ECLI:ES:TS:2006:8261.
- STS (Sala de lo Civil) de 5 de marzo de 2007, Nº de Recurso: 5299/1999, ECLI:ES:TS:2007:1192.
- STS (Sala de lo Civil) de 20 de marzo de 2007, Nº de Recurso: 1098/2000, ECLI:ES:TS:2007:1604.
- STS (Sala de lo Civil) de 7 de septiembre de 2007, Nº de Recurso: 3150/2000, ECLI:ES:TS:2007:5823.
- STS (Sala de lo Civil) de 5 de mayo de 2008, Nº de Recurso: 786/2001, ECLI:ES:TS:2008:2563.
- STS (Sala de lo Civil) de 14 de mayo de 2008, Nº de Recurso: 1686/2001, ECLI:ES:TS:2008:2750.
- STS (Sala de lo Civil) de 18 de diciembre de 2008, Nº de Recurso: 2468/2003, ECLI:ES:TS:2008:7035.
- STS (Sala de lo Civil) de 6 de marzo de 2009, Nº de Recurso: 251/2004, ECLI:ES:TS:2009:1143.
- STS (Sala de lo Civil) de 13 noviembre 2009, Nº de Recurso: 1859/2005, ECLI:ES:TS:2009:7119.
- STS (Sala de lo Civil) de 28 de enero de 2010, Nº de Recurso: 225/2006, ECLI:ES:TS:2010:59.

- STS (Sala de lo Civil) de 11 de mayo de 2010, Nº de Recurso: 1318/2006, ECLI:ES:TS:2010:2402
- STS (Sala de lo Civil) de 20 de julio de 2010, Nº de Recurso: 1210/2006, ECLI:ES:TS:2010:4215.
- STS (Sala de lo Civil) de 11 febrero de 2011, Nº de Recurso: 331/2007, ECLI:ES:TS:2011:720.
- STS (Sala de lo Civil) de 11 de diciembre de 2012, Nº de Recurso: 1028/2010, ECLI:ES:TS:2012:9198.
- STS 1341/2012 de 9 de marzo de 2012, Nº de Recurso: 415/2009, ECLI:ES:TS:2012:1341.
- STS (Sala de lo Civil) de 13 de mayo de 2013, Nº de Recurso: 280/2011, ECLI:ES:TS:2013:2617.
- STS (Sala de lo Civil) de 12 de noviembre de 2013, Nº de Recurso: 1429/2011, ECLI:ES:TS:2013:5366.
- STS (Sala de lo Civil) de 4 de octubre de 2017, Nº de Recurso: 846/2015, ECLI:ES:TS:2017:3532.
- STS (Sala de lo Civil) de 14 septiembre de 2018, Nº de Recurso: 3800/2015, ECLI:ES:TS:2018:3144.
- STS (Sala de lo Civil) de 28 de mayo de 2019, Nº de Recurso: 4210/2016, ECLI:ES:TS:2019:1722.