

DOBLE VENTA: VENTA DE COSA AJENA

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: contrato de compraventa, doble venta, venta de cosa ajena, jurisprudencia.

ENUNCIADO

Manuel Fernández, titular registral de una finca sita en el término municipal de El Escorial, Madrid, vende mediante contrato privado a doña Jimena Ramírez, pactándose un precio de 20.000.000 de pesetas. En el año 1998, la compradora toma posesión de la finca e inicia en la misma, la explotación de una granja, no abonando la totalidad del precio pactado.

En el año 2002, el anterior titular de la finca, quien mantiene su titularidad inscrita, al no haber realizado la compradora inscripción de la anterior compra, vende la misma finca a la empresa CDC realizando la transmisión a través de la Escritura Pública que inscribe en el Registro e inicia un procedimiento judicial interesando se declare su titularidad.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Doble venta: venta de cosa ajena.

SOLUCIÓN

Dos son las posibles soluciones que se plantean para resolver la cuestión, siendo la última que se planteará la establecida por el Tribunal Supremo en una sentencia de 2007.

Efectivamente, la cuestión litigiosa principal pasa por la determinación inicial sobre si estamos ante una doble venta o ante un supuesto de venta de cosa ajena.

En el primer supuesto procede la aplicación del artículo 1.473 del Código Civil, que establece que «Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y faltando esta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe».

El artículo citado 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, es decir, 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 vencerá definitivamente en la controversia sobre el dominio de la cosa comprada.

Pues bien, son varias las cuestiones que procede tener presentes a la hora de valorar y analizar los hechos expuestos; en primer lugar que, en la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo inicialmente se aplicaba el artículo 1.473 para resolver los conflictos planteados por dos ventas separadas entre sí incluso por más de diez años (SSTS de 6 de diciembre de 1962 y 13 de abril de 1993) también por menos tiempo (STS de 4 de marzo de 1988); con posterioridad se impone el criterio de excluir de su ámbito la denominada «venta de cosa ajena», entendiendo por tal no aquella en que el vendedor no propietario se obliga a entregar la cosa, sino la segunda venta de una misma cosa por quien, habiendo sido su propietario, ya se la ha vendido y entregado anteriormente a otro. Así, en la actualidad para poder aplicar el artículo 1.473 del Código Civil empieza a exigirse el requisito de «una cierta coetaneidad cronológica» entre las dos ventas: si concurre, se dará un caso de «doble venta», a resolver aplicando dicho precepto; si no, se dará un caso de «venta de cosa ajena», excluido de su ámbito de aplicación (SSTS de 8 de marzo de 1993, 25 de marzo de 1994, 6 de mayo y 24 de junio de 2004 y 30 de diciembre de 2005). Finalmente la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007 viene a establecer que «De lo antedicho se desprende que no hay ya una verdadera razón de peso para excluir del ámbito de aplicación del artículo 1.473 del Código Civil las dos o más ventas de un mismo inmueble separadas por un considerable período de tiempo; dicho de otra forma procede fijar la doctrina de esta Sala en el sentido de que la aplicación del artículo 1.473 del Código Civil no exige necesariamente el requisito de «una cierta coetaneidad cronológica» entre las dos o más ventas en conflicto. De un lado, porque el propio precepto ya prevé que el primer comprador haya tomado posesión de la cosa antes que el segundo, consumándose por tanto la primera venta, desde la perspectiva de las obligaciones del vendedor, mediante la tradición material (art. 1.462 CC, párrafo primero) y, sin embargo, la propiedad acabe perteneciendo a quien compró luego la misma cosa mediante un contrato intrínsecamente válido, plasmado en escritura pública (tradición instrumental, art. 1.462 CC, párrafo segundo), e inscribió su adquisición en el Registro. De otro, porque así se logra la concordancia del artículo 1.473 del Código Civil tanto con los artículos 606 y 608 del propio Código como con la Ley Hipotecaria, con su artículo 34, si la finca estaba inscrita a nombre

del doble vendedor y el primer comprador no ha inscrito su adquisición; y con su artículo 32, si la finca no estaba inscrita, el primer comprador no inscribe su adquisición, el segundo sí lo hace y, finalmente, acaba transcurriendo el plazo establecido en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, según se desprende de la Sentencia de esta Sala de 6 de diciembre de 1962 anteriormente citada. Y por último, porque de esta forma se acomoda también la interpretación del artículo 1.473 del Código Civil 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. Se comprende mejor, así, la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 cuando indicaba que el comprador que no inscribiera la venta, «aunque obtenga la posesión, será dueño con relación al vendedor, pero no respecto a otros adquirentes que hayan cumplido con el requisito de la inscripción», pues no se trataba de negar la oponibilidad frente a todos de un derecho real como es el de propiedad, sino de que prevaleciera la seguridad jurídica fomentando la inscripción».

Una segunda cuestión a tener en cuenta es la de la valoración de la concurrencia de la buena fe en el segundo comprador.

En cuanto a la configuración de este requisito, que se presume a favor del segundo adquirente en el párrafo segundo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, la jurisprudencia suele identificar la buena fe con la creencia de que el vendedor es dueño de la cosa vendida o, si se quiere, con el desconocimiento de que la misma cosa se ha vendido anteriormente a otros con eficacia traslativa. Sin embargo, Sentencias como las de 25 de octubre de 1999, 8 de marzo de 2001 y 11 de octubre de 2006 también consideran desvirtuada la presunción de buena fe cuando el desconocimiento o ignorancia de la realidad sea consecuencia «de la negligencia del ignorante», cual sucede, por ejemplo cuando una entidad financiera, después de un estudio sobre las ventajas de su inversión inmobiliaria, adquiere en escritura pública, que inscribe, varias viviendas vendidas anteriormente por el mismo vendedor, en documento privado, a diferentes personas que ocupaban las fincas como dueñas después de haberlo hecho como arrendatarias (caso de la mencionada Sentencia de 2006).

Sentado lo anterior, una primera solución a la cuestión principal planteada pasa por la consideración primera de considerar que nos hallamos ante un caso de doble venta y no de venta de cosa ajena en tanto la primera venta se llegó a consumir por falta de pago de la mayor parte del precio; por otro lado se ha de hacer referencia al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y ello porque la entidad demandante de la acción declarativa de dominio, segunda compradora, podía alegarlo, ya que la primera compradora no llegó a inscribir su adquisición; no era claro y evidente la falta de buena fe del segundo adquirente derivada de la posesión de la primera compradora de la finca, y ello en tanto la posesión puede obedecer a un contrato distinto de la compraventa.

No obstante lo dicho, y además de aplicar la doctrina antes expuesta sobre la buena fe que no acogería a dicho segundo comprador atendida la circunstancia de la posesión inmediata de la primera compradora, el Tribunal Supremo ha establecido que la falta de consumación del contrato desde la perspectiva de las obligaciones de la compradora demandada, por no haber pagado la totalidad del precio convenido; es decir, la falta de pago del resto del precio por la primera compradora no puede

impedir que esta adquiriera la propiedad de la finca, pues amén de haber comprado mediante escritura pública y que de su otorgamiento no se deduce nada contrario a su equivalencia a la entrega de la cosa (párrafo segundo del art. 1.462 CC), desprendiéndose de la prueba propuesta que la primera compradora tenía la posesión efectiva de la finca.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.462 y 1.473.
- Ley Hipotecaria de 1946, arts. 32, 34 y 207.
- SSTS de 25 de octubre de 1999, 8 de marzo de 2001, 11 de octubre de 2006 y 7 de septiembre de 2007.