



La doble venta en el Derecho civil español: problemática jurídica

Aurelia María Romero Coloma

*Doctora en Derecho y abogada
Profesora del Máster Universitario en Abogacía. Universidad de Cádiz
Profesora del Instituto Superior de Derecho y Economía (ISDE). UCM*

Extracto

En el Derecho español, el artículo 1.473 de nuestro Código Civil contempla la figura jurídica de la doble venta, que plantea algunos problemas jurídicos de hondo calado e importancia, y que hay que diferenciar, con claridad, de otra figura jurídica que se denomina «venta de cosa ajena».

La doble venta se resuelve en el marco de nuestro Código Civil estableciendo unas pautas definidas, en el sentido de distinguir cuando se trata de venta de bien mueble, respecto de aquellos supuestos en los que lo que se vende, doblemente, es un bien inmueble.

Palabras clave: doble venta; venta de cosa ajena; buena y mala fe contractual.

Fecha de entrada: 27-02-2019 / Fecha de aceptación: 09-04-2019

Cómo citar: Romero Coloma, A. M.^a (2019). La doble venta en el Derecho civil español: problemática jurídica. *Revista CEFLegal*, 221, 5-16.



The double selling at Spanish civil law and its legal problems

Aurelia María Romero Coloma

Abstract

At civil Spanish law, rule 1.473 regards the theme related to double selling, with its legal problems, because it must be distinguished from «the selling belonging to another person».

The double selling is ruled at civil Spanish code, setting up some definite rules, regarding the distinction between this theme and the selling belonging to another.

Keywords: double selling; selling belonging to another; in good faith; in bad faith.

Citation: Romero Coloma, A. M.^a (2019). La doble venta en el Derecho civil español: Problemática jurídica. *Revista CEFLegal*, 221, 5-16.





Sumario

1. Introducción al tema
 2. La doble venta en el Código Civil español
 3. La doble venta y el Registro de la Propiedad
 4. Conclusiones
- Referencias bibliográficas



1. Introducción al tema

La doble venta aparece regulada en nuestro Código Civil en el artículo 1.473, que establece lo siguiente:

Si una misma cosa se hubiere vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la primera persona que haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuera mueble. Si fuera inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no hay inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea el primero en la posesión; y faltando esta a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.

Paso a analizar, a continuación, los problemas que pueden surgir en torno a esta figura citada.

2. La doble venta en el Código Civil español

La expresión «doble venta», o también «venta múltiple», está referida a que una misma cosa haya sido vendida, varias veces, por su dueño a diferentes compradores.

Hay doble venta cuando se han consumado, al menos, dos contratos de compraventa, en virtud de los cuales se transmite una misma cosa a favor de adquirentes diferentes.

Cuando hay más de dos contratos de compraventa, puede, sin embargo, seguir hablándose de «doble venta», si bien la expresión o dicción no es exacta, pero, si nos atenemos al contenido del artículo 1.473 del Código Civil, hay que convenir en que se suscita una problemática sustancialmente idéntica a la que, de manera inconfundible, caracteriza a la doble venta *stricto sensu*, por lo que es factible permitir la aplicación a esta hipótesis del precepto citado.

En nuestro Código Civil, la teoría del título y el modo queda refleja normativamente en el artículo 609.2 del Código Civil, al expresar que «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».

El supuesto de la doble venta se basa en el hecho de que el mismo vendedor, que es legítimo propietario y, por tanto, como consecuencia, tiene pleno poder de disposición, enajena una misma cosa a varios adquirentes, en distintos contratos.

Tal como afirmaba De Pablo Contreras (2011), el artículo 1.473 del Código Civil corrige, o puede corregir, no la falta originaria de la titularidad de la propiedad y el poder de disposición del transmitente, sino la posterior causada en particular por la existencia de otra compraventa –título–, unida, a su vez, a alguna de las maneras de tradición –modo– ininterrumpida por la adquisición del dominio de otro por un motivo diferente.

Distinto es el supuesto de venta de cosa ajena, que se produce cuando un vendedor realiza dos compraventas sobre el mismo bien a personas distintas, pero diferenciando que, en una de ellas, transmite la propiedad, dando lugar no a una doble venta, sino que, como ya no sería propietario, estaríamos, por tanto, ante la figura de la venta de cosa ajena.

Existen autores que reconocen la validez de la venta de cosa ajena por diversos motivos, que voy a analizar brevemente ahora. Según Albaladejo (1994), la venta de cosa ajena debe ser considerada válida, debido a que el vendedor no se encuentra obligado a la transmisión del dominio, sino únicamente a garantizar la tenencia pacífica de la cosa, y el adquirente que no es privado de la cosa podrá adquirir la propiedad por medio de la figura de la usucapión.

También Díez-Picazo (1998) admitió la validez de la venta de cosa ajena, aunque se crea que el vendedor tiene la obligación de transmitir la propiedad. El adquirente, en este caso, no podrá reclamar la nulidad de la venta, aunque fuese conocedor de que era cosa ajena, a excepción de que el transmitente actuase de mala fe al ser conocedor de las características de la cosa al tiempo de la transmisión. Si, por el contrario, el vendedor actuase en virtud del principio de buena fe, el adquirente únicamente podrá no pagar el precio de la cosa.

Las semejanzas entre el supuesto de la doble venta y el caso de la venta de cosa ajena radican en la existencia de un mismo vendedor sobre una misma cosa a distintos compradores, al paso que la divergencia entre ambas figuras radica en que en la venta de cosa ajena ya se ha producido la transmisión de la propiedad en una de ellas y, sin embargo, en la doble venta se trata de resolver cuál de los distintos compradores adquirirá el dominio.

Para algunos autores, la venta de cosa ajena, como ya ha quedado reseñado con anterioridad, es válida, pero, para otros juristas, es nula por falta de objeto. Si nos fijamos en la doctrina jurisprudencial a este respecto, veremos como hay sentencias dictadas por nuestro Tribunal Supremo que consideran que la venta de cosa ajena es válida, pero otras resoluciones postulan lo contrario, su nulidad. Entre estas últimas, hay que destacar las dictadas por

el Alto Tribunal el 11 de abril de 1992, el 16 de junio de 2003 y el 29 de mayo de 2006, que estimaron que la venta de cosa ajena era nula por falta de objeto, que es un elemento esencial del contrato, en función con lo establecido en el artículo 1.261.2 de nuestro Código Civil.

Pero hay que matizar esta tesis, en el sentido de que, en nuestro ordenamiento jurídico, el contrato de compraventa, por sí solo, no transmite la propiedad. El sistema de título y modo lleva a la conclusión de la validez de la venta, incluso en el supuesto de venta de cosa ajena, viéndose reforzada esta tesis por el criterio, unificador, sin duda, que estableció nuestro Tribunal Supremo en Sentencia de 7 de septiembre de 2007, rectificando la errónea doctrina de resoluciones anteriores, al afirmar que no cabe sostener que la segunda venta sea nula o inexistente por falta de objeto o de poder de disposición del transmitente, porque, si la propia finca que se vende existe, no se ve en qué radicaría el problema.

El vendedor puede actuar bien personalmente, o por medio de mandatario. Aquí podría plantearse una cuestión de calado jurídico, cuando el poderdante vende el inmueble a un comprador, de un lado, y el apoderado, de otro, con poder suficiente, vende el mismo inmueble a otro comprador distinto. En este supuesto, y *a priori*, podría pensarse que la conclusión de la compraventa por parte del poderdante supone una causa de extinción del poder otorgado, es decir, su revocación, con base en los artículos 1.732 y 1.733 de nuestro Código Civil, manifestada tácitamente. En consecuencia, la venta ulterior del apoderado, hecha en ausencia del poder representativo, al haber quedado el que existió tácitamente revocado, no podía haber sido realizada por el apoderado.

Sin embargo, esta solución al supuesto dado no es la correcta, porque el acento, el énfasis, ha de ponerse en el comprador, en el adquirente y en si este cree excusablemente que el apoderado sigue contando con el poder suficiente para su actuación representativa, le falta el conocimiento de la propia venta, tiene buena fe jurídicamente relevante y su contrato adquisitivo será válido en fuerza de la ley, en función de los artículos 1.734 y 1.738 del Código Civil, pugnando con el otorgado directamente por el representado en la contienda que dirime el artículo 1.473 del Código Civil, y a ello no afecta si el representando o apoderado llegó, por su parte, a conocer, o no, la previa venta, puesto que, en caso positivo, lo único que sucederá es que responderá de forma dolosa del incumplimiento del artículo 1.714 del Código Civil, por lo que respecta a sus obligaciones para con el representado.

Siempre que el mandatario conserve el documento del apoderamiento y pueda exhibirlo a terceros, en el marco de la hipótesis de la doble venta, existirá una apariencia jurídica de la representación, en cuya confianza los terceros deben quedar protegidos, incluso aunque ese poder hubiere sido revocado, pero no se hubiera retirado aún la copia autorizada del poder.

Asimismo, la protección que concede el artículo 1.738 del Código Civil a los terceros –segundos compradores– que, de buena fe, hayan contratado con el apoderado, no necesitan, además, la concurrencia de la buena fe en el mandatario o apoderado que hizo la doble venta de la cosa ya vendida por el poderdante.

A efectos prácticos, es importante resaltar que el mandatario, en su actuación, siempre debe presentar ante el comprador y ante el notario autorizante de la escritura de venta copia autorizada del poder. No testimonio, o copia de copia, pues este no garantiza ni acredita la vigencia del mandato, ya que el poderdante puede revocar el mismo, según el artículo 1.733 del Código Civil, *ad nutum*, o sea, a su libre voluntad, sin causa que lo justifique, y exigir al apoderado la devolución de la copia en la que consta el mandato. La razón de esta cautela, como ha puesto de relieve Rivas Martínez (2010), se debe a que el apoderado, mientras tiene la copia del poder en su mano, puede obtener de ella los testimonios que quiera. Si, después de haber obtenido esos testimonios notariales, se le retira la copia autorizada del poder previamente revocado, ya no tendrá facultad alguna representativa, pero puede exhibir uno de los testimonios conseguidos. Estas copias de copia que son los testimonios no tienen eficacia o virtualidad alguna para acreditar la vigencia del mandato. Por ello, al notario al que, en su caso, se le exhiban, debe, sin excepción, rechazar el documento representativo presentado, pues no garantiza, en ningún supuesto, la vigencia de su representación.

Por lo que respecta a la transmisión múltiple de cosas muebles, la norma del artículo 1.473 del Código Civil establece que adquirirá la propiedad aquel adquirente que sea poseedor y hubiese actuado con buena fe.

Esto quiere decir que, como regla general, entre los diversos compradores de un mismo vendedor con inicial poder de disposición, en la reivindicatoria que puedan ejercitar entre sí, prevalece el primero que reúna los requisitos exigidos por la usucapión ordinaria. En este sentido, la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Baleares de 28 de septiembre de 2015 analizó los requisitos exigidos para adquirir la propiedad mediante la posesión del bien, por lo que hay que remitirse al artículo 1.930 de nuestro Código Civil, que establece que se adquieren por prescripción, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. Y el artículo 1.940 del citado corpus legislativo civil dispone que «para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley». La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, con arreglo al artículo 1.941 del Código Civil.

Por lo que respecta a los inmuebles, la propiedad pertenece a aquel que primero la haya inscrito en el Registro de la Propiedad. Pero es oportuno resaltar que la norma del artículo 1.473 del Código Civil ha de ser interpretada de acuerdo con lo establecido en la Ley Hipotecaria, que mantiene la regla de inoponibilidad de lo no inscrito, tanto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, como en lo dispuesto en el artículo 606 de nuestro Código Civil: «Los títulos de dominio, o de otros derechos reales, sobre bienes inmuebles, que no están debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero».

Esta regla de inoponibilidad es relevante, sin duda, pero también ha de traerse a colación ahora el principio de fe pública registral, que aparece recogido en el artículo 34 de la citada Ley Hipotecaria, y que dispone que «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».

En consecuencia, cabe afirmar que la inscripción no hace nacer el derecho que publica, pero su práctica determina el triunfo del derecho inscrito sobre el no publicado, siempre que ambos procedan de actos sucesivos de un mismo transmitente.

En el supuesto de no existir inscripción, la propiedad será del comprador que de buena fe sea primero en la posesión; y, no habiendo poseído ninguno, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.

Si la referencia es a los bienes muebles, se deberá aplicar lo establecido respecto a la prioridad del primer poseedor que hubiese actuado en virtud del principio de buena fe y, en cuanto al título de fecha anterior, ha de entenderse por tal la escritura pública que provoca la tradición instrumental, a través del artículo 1.462.2.º de nuestro Código Civil: «Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de esta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma no resultare o se dedujere claramente lo contrario».

Sentadas estas premisas, conviene aclarar que, para que entre en juego la figura de la doble venta y, en consecuencia, las reglas del artículo 1.473 del Código Civil, es indispensable que los dos, o más, contratos en conflicto entre sí sean válidos, o, en otras palabras, que los distintos negocios de enajenación han de reunir todos los requisitos que, para su validez, exige el artículo 1.261 del Código Civil. De ahí que no es aplicable la doctrina de la doble venta cuando, por ejemplo, uno de los contratos es simulado, o es inexistente por falta de objeto. Ello es evidente si pensamos, meramente, que la compraventa que esté viciada, o que adolezca de nulidad absoluta, no puede ni tan siquiera reputarse como compraventa, y no produce efectos, por lo que es inviable afirmar que, frente a otra compraventa, pueda producirlos. Esto es obvio. Lógicamente, si hay dos contratos en liza, pero uno de ellos es inválido, frente a otro contrato que sí es válido, prevalece este. Es decir, el único comprador que pueda esgrimir un contrato válido habrá adquirido o adquirirá a título derivativo.

No obstante, cuando, a pesar de todas las precauciones tomadas por la Ley con la finalidad de que solo tenga acceso al registro la titulación perfecta, si se hubiese inscrito algún acto o contrato nulo, hay que plantearse qué efectos produce esa inscripción.

Hay que resaltar que la inscripción que se realice en el Registro de la Propiedad no tiene efectos o cualidades «mágicas», en el sentido de convertir en válido lo que, en realidad, es nulo. En consecuencia, la inscripción no tiene efectos convalidantes, ya que, inscrito un negocio nulo o anulable, la inscripción no lo convalida, no lo purifica, siguiendo el contrato tan nulo o anulable, en su caso, como con anterioridad a la citada inscripción. De ahí que el negocio o acto, o contrato, que logra su acceso al registro, va a subsistir, o permanecer, con la mácula de la nulidad o anulabilidad.

Los efectos del negocio no pueden ser convalidados ni siquiera por la buena fe del adquirente, que es parte en el negocio.

No obstante, sí hay que subrayar que, una vez realizado el registro del acto o negocio o contrato nulo, la inscripción realizada, en sí misma, será inexacta, pero no nula, sino formalmente válida siempre que el asiento se haya extendido cumpliendo todos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y, en concreto, los artículos 9 y 30 de la citada ley y artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Por supuesto, el acto o negocio seguirá siendo nulo, aunque haya ingresado en el registro, porque lo ha hecho indebidamente, produciendo una discordancia entre la realidad jurídica extrarregistral y la registral propiamente dicha, surgiendo de ello un asiento inexacto, pero en el que no aparece, en realidad, ningún rastro o vestigio de la nulidad.

La inscripción, como ya ha quedado reseñado, no purifica el acto o negocio jurídico de su vicio de nulidad, pero sí produce todos sus efectos mientras que esa inexactitud registral no sea declarada, porque, al tener acceso al registro, forma parte del contenido del asiento y otorga la apariencia de que ese derecho existe y pertenece al titular registral, y ello es así porque los asientos registrales son reputados indiscutiblemente exactos en beneficio de los terceros que adquieren la confianza que torga el esencial principio hipotecario de legitimación, en función del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, con presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral, y en la forma y extensión que determina el propio asiento.

Esta legitimación deriva del mismo asiento y permite al titular registral actuar sobre el derecho inscrito por el mero hecho de tener el derecho registrado a su favor. El principio de legitimación está basado en la necesidad de la protección jurídica de la apariencia que resulta de los asientos del registro, y mientras los juzgados y tribunales no declaren lo contrario ha de ser considerado titular y respetada en sus derechos la persona que se ha acogido al sistema de publicidad de los derechos reales previsto en la propia Ley Hipotecaria.

Por ello, los asientos del registro se estiman exactos y veraces y se presume su exactitud y veracidad y, como consecuencia de ello, se considera que está legitimado para actuar en el tráfico jurídico el titular reflejado en los asientos, por el mero hecho de tener la inscripción a su favor, y ello tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial, en la forma y con la extensión que el propio asiento determina.

También hay que hacer referencia a los efectos de la inscripción frente a inscripciones posteriores. Así, si el titular registral del contrato nulo dispone del bien o derecho inscrito a título oneroso a favor de un tercero –subadquirente–, este, si reúne todos los requisitos indicados en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, es decir, actuar de buena fe, adquirir a título oneroso, adquirir del titular inscrito e inscribir su título en el registro, quedará protegido por el principio de fe pública registral, adquiriendo a *non domino*, y ostentando una posición inatacable, siendo indispensable, sin embargo, que el negocio mismo en virtud del cual ad-

quiere el subadquirente –tercero– sea válido, para que opere a su favor la fe pública registral, por lo que no puede existir en él ninguna causa o vicio de nulidad, anulabilidad o resolución.

Desde un punto de vista gráfico, se puede entender la doble venta de la siguiente manera: A vende a B un inmueble. Después, A vende a C el mismo bien inmueble. Estamos, como puede observarse, ante dos relaciones jurídicas conexas entre sí. Existe conexión personal, ya que A es el mismo vendedor, y conexión objetiva y material, al transmitir el mismo inmueble.

Seguidamente voy a analizar algunas situaciones que pueden producirse en relación con la figura de la doble venta y el Registro de la Propiedad.

3. La doble venta y el Registro de la Propiedad

En relación con el Registro de la Propiedad, pueden darse diversas situaciones referidas a la doble venta. Veamos, básicamente, dos de ellas: primera, la finca, objeto de la doble venta, es transmitida por el vendedor, constando, con carácter previo, inscrita a nombre del enajenante en el Registro de la Propiedad.

En este supuesto, la inscripción otorga a favor del titular inscrito una facultad dispositiva derivada del propio asiento, mediante la presunción de veracidad, existencia y pertenencia que la ley le asigna.

El vendedor, en este supuesto, ostenta una apariencia de legitimación para disponer del bien inscrito a su nombre, que ampara la enajenación y sirve incluso para fundamentar la adquisición del tercero que inscriba en primer lugar, siempre, lógicamente, que exista buena fe.

Esta situación es lógica consecuencia del principio de protección a la apariencia, derivada de los principios que, a su vez, provienen del registro, porque del propio hecho de la inscripción se deduce el derecho del titular registral. Es decir, el asiento registral es hábil para la producción de plenos efectos jurídicos, en tanto no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley. Esto es así porque los asientos del registro se presumen exactos y veraces y al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico y en el proceso como tal titular, tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial, y en la forma que el propio asiento determina.

Segunda, la finca que el vendedor transmite no está inmatriculada en el Registro de la Propiedad. En esta hipótesis, el adquirente de buena fe que inmatricule la finca doblemente vendida adquirirá la propiedad del inmueble, mediante el juego conjunto del artículo 1.473.2 del Código Civil, y del principio de inoponibilidad recogido en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria.

4. Conclusiones

A través de las reflexiones y consideraciones que han quedado reseñadas sobre la figura de la doble venta, se observa que hay que resolver el conflicto de intereses planteado entre los dos compradores de un mismo vendedor en función de los siguientes criterios: primero, en el supuesto de vender un mismo vendedor una cosa mueble a distintos compradores –pueden ser dos o más de dos–, se transfiere la propiedad a la persona que haya tomado posesión de la misma en primer lugar, con buena fe, en función del artículo 1.473.1.º de nuestro Código Civil.

Segundo, en el supuesto de venta por el mismo vendedor de bienes inmuebles, hay que distinguir según se haya procedido, o no, a la inscripción del bien en el Registro de la Propiedad. Tal como nos indica el artículo 1.473.2.º del Código Civil, la propiedad, en este supuesto, pertenece al adquirente que la haya inscrito antes en el registro. Pero, cuando la inscripción no se hubiere practicado, la propiedad pertenece a quien de buena fe sea primero en la posesión y, faltando la posesión, al comprador que presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe (art. 1.473.3.º del Código Civil).

Al referirse nuestro Código Civil a la posesión, hay que entender, tal como puso de manifiesto Puig Brutau (1996), la efectiva posesión real o de hecho, excluyendo cualquier forma de tradición ficticia. En este sentido, la tradición instrumental prevista en el artículo 1.462 del Código Civil solo puede tener eficacia a base de la inscripción de la escritura en el registro.

Es interesante subrayar, al hilo de lo expuesto con anterioridad, que el artículo 1.473 del Código Civil ha girado, asimismo, en torno a cuestiones puramente registrales del tema, sobre todo en lo relativo a bienes inmuebles, y en torno al concepto de tercero y la aplicación del principio de la buena fe. El precepto civil serviría de base, sin duda, para la diferenciación entre el tercero del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, con respecto al tercero del artículo 34 de la citada ley. En este sentido, la Sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007 ha confirmado la aplicabilidad del artículo 34 de la Ley Hipotecaria a la doble venta. De ahí que el Tribunal Supremo haya permitido aplicar el artículo 34 de la Ley Hipotecaria al supuesto de la doble venta, sin exigir coetaneidad cronológica entre la primera y la segunda venta. En otras palabras, si el comprador adquirió de titular registral, puede estar protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Pero, si adquirió de titular extrarregistral, quedaría protegido por el artículo 32 de la mencionada ley. Con ello, se permite una interpretación del artículo 1.473 de nuestro Código Civil que, según ha declarado el propio Tribunal Supremo, es coherente con los artículos 606 y 608 del propio corpus legislativo civil, así como con los artículos 32, 33 y 34 de la Ley Hipotecaria.



Referencias bibliográficas

Albaladejo García, M. (1994). *Derecho Civil II* (vol. 2). Barcelona: Bosch.

De Pablo Contreras, P. V. (2011). Comentario al artículo 1.473 del Código Civil. En *Código Civil comentado* (vol. IV). Madrid: Civitas.

Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (1988). *Sistema de Derecho Civil* (vol. II). Madrid: Tecnos.

Puig Brutau, J. (1996). *Fundamentos de Derecho Civil*. Barcelona: Bosch.

Rivas Martínez, J. J. (2010). [La doble venta a la luz de las nuevas sentencias del Tribunal Supremo](#). Recuperado de <<https://www.registradoresdemadrid.org/revista/27/Comentarios>>.