



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**ANÁLISIS DE LA DOBLE VENTA Y VENTA DE COSA AJENA**

Autora: Isabel Egea Comas

5º E-3 A

Derecho Civil

Tutora: Prof. Dr. Belén del Pozo Sierra

Madrid

2025



## Índice

# **1. INTRODUCCIÓN**

## **1.1 Presentación**

El conflicto de doble venta en el derecho civil plantea interesantes desafíos para la aplicación de principios jurídicos como la seguridad jurídica y la protección de la buena fe. En particular, el artículo 1473 del Código Civil establece las reglas para resolver situaciones en las que una misma cosa es vendida a diferentes compradores por el mismo vendedor, proporcionando criterios para determinar la prioridad de uno sobre otro. Este precepto distingue entre bienes muebles e inmuebles, otorgando preferencia a quien haya tomado posesión en buena fe o inscrito en el Registro, según corresponda.

El análisis de estas situaciones requiere un enfoque detallado que abarque tanto los presupuestos subjetivos como los objetivos que rigen la aplicación del artículo 1473. Por un lado, el carácter subjetivo de la buena fe en los compradores y la titularidad del vendedor en las ventas iniciales; por otro lado, los elementos objetivos, como la identidad de la cosa vendida y la validez de los contratos, resultan esenciales para la resolución de estos conflictos.

La doctrina y la jurisprudencia han abordado ampliamente estas cuestiones, aportando interpretaciones que clarifican o, en algunos casos, generan nuevos debates sobre los requisitos y límites del artículo 1473. Entre las controversias más destacadas se encuentran las diferencias entre la doble venta y la venta de cosa ajena, así como el impacto del cumplimiento de requisitos como el pago del precio o la inscripción registral en la eficacia de las transmisiones de dominio.

Este trabajo busca ofrecer un análisis riguroso de los presupuestos subjetivos y objetivos del artículo 1473, así como de las implicaciones prácticas derivadas de su aplicación. Además, se revisarán los criterios jurisprudenciales que permiten distinguir entre la doble venta y la venta de cosa ajena, aportando una perspectiva integral sobre la problemática y las soluciones planteadas en el marco del derecho civil español.

## **1.2. Metodología**

## **2. LA COMPRAVENTA**

### **2.1 Concepto y elementos fundamentales**

La compraventa es un contrato fundamental en el tráfico jurídico y económico, regulado en el Código Civil español en sus artículos 1445 y siguientes. Se define como un contrato mediante el cual una de las partes, denominada vendedor, se obliga a transferir la propiedad de un bien a otra parte, denominada comprador, quien a su vez se compromete a pagar un precio cierto en dinero o signo que lo represente (art. 1445 CC).

Este contrato se encuentra en la base del comercio y del derecho patrimonial, ya que permite la circulación de bienes y la satisfacción de necesidades a través del intercambio. La esencia de la compraventa radica en el acuerdo de voluntades y en la existencia de una cosa determinada y un precio cierto.

Por tanto, para que exista un contrato de compraventa válido, deben concurrir ciertos elementos esenciales:

1. Consentimiento: Debe existir un acuerdo entre comprador y vendedor sobre la cosa objeto de la compraventa y su precio. Según el artículo 1261 CC, el consentimiento debe ser libre y exento de vicios, como el error, la violencia o el dolo.
2. Objeto: Puede ser cualquier bien que esté dentro del comercio de los hombres, ya sean muebles o inmuebles. El objeto debe estar determinado o, al menos, ser determinable, según el artículo 1271 CC.
3. Precio: Debe ser cierto, en dinero o signo que lo represente (art. 1445 CC). No es necesario que el precio sea justo, pero sí debe ser real y determinado o determinable.

### **2.2. Naturaleza jurídica de la Compraventa**

### **2.3. Contenido de la Compraventa: obligaciones del vendedor y obligaciones del comprador.**

### **2.4. Transmisión de la propiedad y los riesgos en la CV**

### 3. TÍTULO Y MODO

### 4. ANÁLISIS DE LA DOBLE VENTA.

El artículo 1473 del Código Civil establece cómo se resuelve el conflicto en situaciones de doble venta de la “*misma cosa y frente al mismo al mismo vendedor*”, priorizando a uno de los compradores sobre el otro, disponiendo:

*“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.”*

#### 4.1 Análisis de los presupuestos objetivos y subjetivos.

Este análisis se centra en los presupuestos objetivos y subjetivos que deben cumplirse para aplicar la norma.

1. **Presupuestos Subjetivos.** Aunque el artículo 1473 CC no lo establece expresamente, la norma requiere que las ventas provengan del mismo vendedor, quien debe ser el titular del derecho al momento de celebrar el primer contrato. Como indica González, la determinación de la titularidad del dominio se basa en las reglas generales, y está sujeta a las consecuencias derivadas del principio "nemo dat quod non habet", así como, en su caso, de las adquisiciones "a non domino". **AUTOR** explica que las ventas han tenido que ser celebradas por el dueño actual de la cosa, antes de que ninguno de los compradores haya adquirido la propiedad de la cosa. Por tanto, el problema de la doble venta va a consistir en cual de los compradores se va a convertir en propietario, lo que plantea el

“conflicto de adquisiciones”. Tal y como señala la González, lo fundamental es que “*la primacía de uno de los compradores implica, necesariamente, y en conexión causal, la insatisfacción del otro, puesto que la adquisición de éste resulta inoperante porque o para que la de aquél sea victoriosa*”. Esto significa que la validez de la venta del segundo comprador depende de la anterior<sup>1</sup>.

2. **Presupuestos objetivos:** Dos o más contratos de compraventa que tienen como objeto la misma cosa y que buscan la transmisión del pleno dominio. Es decir, para la aplicación del artículo 1473 CC se requiere:

A. **Identidad de la Cosa Vendida:** La norma se aplica a situaciones en las que la misma cosa es objeto de varios contratos de compraventa. Como apunta González, la identidad de la cosa es crucial, ya que es la que impide la satisfacción simultánea de ambos compradores y la que nos obliga a establecer criterios de preferencia. Además, añade que la identidad de la cosa no tiene que ser total, sino que también puede ser parcial, aunque en esos casos la disputa se limita al ámbito donde deberían coincidir las titularidades de los distintos compradores.

B. **Validez y Subsistencia de los Contratos:** Ambos contratos deben ser válidos y subsistentes para que evidentemente exista conflicto (Si alguno de los contratos es nulo o ineficaz, la norma no resultaría aplicación). Por un lado, la subsistencia de los contratos no presenta muchas dificultades. Tal y como señala González “*solo se suscitará [el conflicto] si ambos compradores persiguen el cumplimiento exacto y la adquisición de la propiedad frente al otro*”.

En cambio, es necesario prestar atención a la validez de los sucesivos contratos. En primer lugar, es fundamental destacar, tal y como dice González, que “*el segundo contrato no es inválido, nulo o inexistente*” por el hecho de no ser ya la cosa del vendedor cuando hubiere consumado el *iter adquisitivo del primero*”. En esta materia, la jurisprudencia no resulta del todo clara, ya que según González se ha confundido la validez de los

---

<sup>1</sup> González Pacanowskz, I.: *Comentarios al Código Civil*, Dir. Bercovitz Rodríguez-Cano, R, Tirant lo blanch, Valencia, 2013, p.

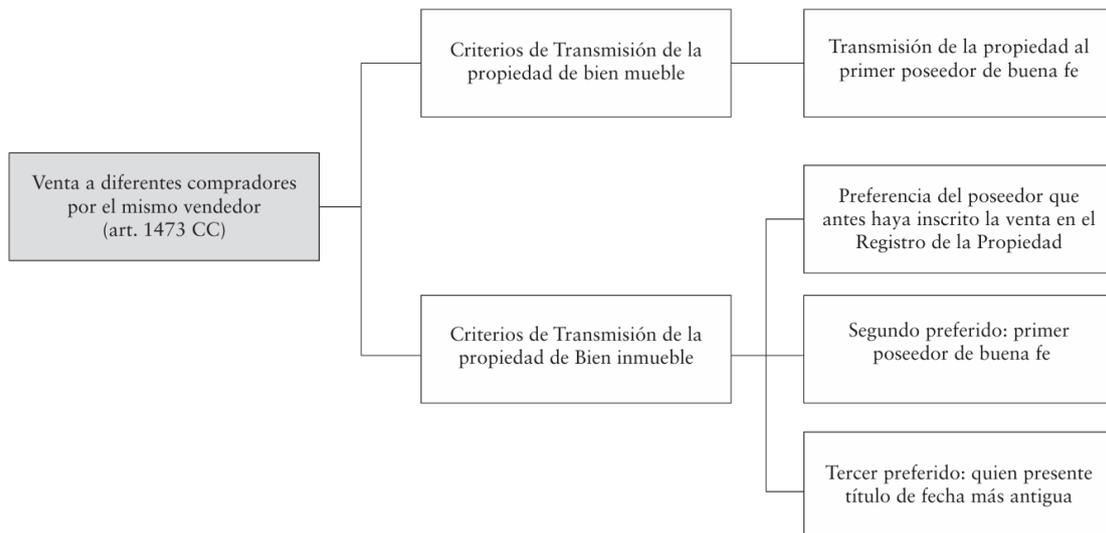
contratos con la eficacia de la transferencia de propiedad, llevando a errores en la interpretación de la norma. Es decir, en algunos momentos, parece exigir que para la aplicación de la norma no se haya consumado ninguna de las dos ventas todavía. Pero por otro lado, ha declarado la nulidad por *“inexistencia de objeto del contrato de venta de cosa ajena al vendedor”*. Para esclarecer esta situación, la jurisprudencia empezó a exigir *“cierta coetaneidad cronológica entre las dos ventas, diciendo que si hubiera mayor separación temporal la segunda sería ya de cosa ajena (y, por tanto nula)”*. Tal y como señala González, se llegó incluso a añadir más exigencias a la primera venta *“para considerarla totalmente consumada”* como *“que además se hubiera pagado íntegramente el precio, de modo que, por concurrir dicho pago, el comprador habría devenido claramente dueño, mientras que en su ausencia la primera venta todavía no se habría consumado, por lo que la segunda no merecería ser calificada como de cosa ajena, y por ende, no sería nula”*.

Sin embargo, estos argumentos han sido muy criticados por la doctrina. González y otros autores como Delgado apoyan esas críticas al considerar que la exigencia de proximidad temporal carecía de fundamento: la cosa será considerada ajena al vendedor o no en función de que el primer comprador cumpla con título y modo, sin importar el tiempo transcurrido entre ambas ventas. Además, considera que el pago del precio por parte del primer comprador tampoco es, en principio, determinante para calificar una venta posterior como de cosa ajena, ya que lo relevante será si el primero ha recibido o no la tradición. Estos argumentos son ahora también los que propone el Tribunal Supremo. En la STS 23.2.1995, (RJ,,) corrigió a la Audiencia, que había considerado respecto a algunas primeras compradoras, quienes habían tomado posesión y pagado el precio, que la segunda venta constituía una venta de cosa ajena, mientras que aplicaba el artículo 1473 del Código Civil como doble venta para aquellas que no habían completado el pago del precio aplazado. El Tribunal Supremo aclara, por un lado, que el pago del precio no tiene relevancia a estos efectos. Además, señala que la distinción carecía de

importancia, dado que el segundo comprador, que había inscrito en el Registro, no actuaba de buena fe.

En definitiva, tal y como dice González, “*la segunda venta del mismo objeto no es nula o inexistente -pues objeto existe- y que la cuestión no es la validez del contrato posterior, sino la eficacia transmisiva del modo”*. Por tanto, tal y como señala el TS en STS 7.9.2007 “*no hay una verdadera razón de peso para excluir del ámbito de aplicación tras la adquisición de la propiedad por el primer comprador*”.

#### 4.2. Criterios de preferencia.



#### 4.3. El criterio de la buena fe.

**Lalaguna Domínguez** coincide con gran parte de la doctrina y considera que la buena fe del comprador se define como la “*actitud subjetiva de desconocimiento o ignorancia de una venta anterior de la misma cosa a otro comprado*”. Según **Rubio Garrido**, la buena fe se basa en una situación fáctica que lleva al comprador a creer legítimamente que el doble vendedor tenía posesión o titularidad registral sobre el bien. No obstante, esto solo genera una presunción *iuris tantum* y no garantiza la existencia de buena fe.

Según **García García**, la buena fe debe evaluarse en el momento en que el adquirente toma la decisión de firmar el contrato, ya que es cuando valora la situación existente (citado en Lalaguna Domínguez, 2002).

#### **4.4. Análisis jurisprudencial de un caso de doble venta.**

### **3. VENTA DE COSA AJENA.**

Una cosa ajena se refiere a aquella que no pertenece al vendedor en el momento de la compraventa. Según **el autor**, esto incluye casos en los que el vendedor no actúa como representante del propietario ni se encuadra en los supuestos de adquisición *a non domino*, regulados en el artículo 464 del Código Civil para bienes muebles y en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria para inmuebles. Asimismo, no se trata de un caso en el que el error viciado de la voluntad sea un factor determinante.

Aunque en algunos sistemas jurídicos se han adoptado soluciones legislativas para abordar esta problemática, en el Derecho español no existe una normativa específica al respecto. Como explica **el autor**, tanto la doctrina como la jurisprudencia han evolucionado hasta alcanzar una opinión unánime que admite la validez de estas operaciones. Sin embargo, “*el verdadero propietario puede impugnarla por ineficacia stricto sensu por falta de poder de disposición del vendedor*”.

El **autor** señala varios escenarios que pueden presentarse en la compraventa de una cosa ajena, cada uno con implicaciones legales específicas:

1. Adquisición posterior de la cosa por el vendedor: Si el vendedor, al perfeccionar el contrato, se obliga a entregar una cosa ajena pero adquiere posteriormente su propiedad, el bien deja de ser ajeno al momento de la entrega. En este caso, no existe problema alguno en cuanto a la validez y eficacia del contrato, ya que el vendedor acaba transmitiendo algo que es propio.
2. Adquisición por usucapión del comprador: Si el vendedor entrega una cosa ajena al comprador y este adquiere posteriormente la propiedad mediante usucapión, el contrato de compraventa sigue siendo válido. Este supuesto no genera

conflictos, ya que la adquisición de la propiedad se produce con base en la posesión y el cumplimiento de los requisitos legales.

3. Privación del bien por reivindicación del propietario legítimo: En situaciones donde el comprador pierde la posesión del bien debido a una reivindicación por parte del propietario legítimo, la compraventa, aunque inicialmente válida, da lugar a una obligación de saneamiento por parte del vendedor. Esta obligación se encuentra regulada en el artículo 1478 del Código Civil, que prevé la restitución del precio, frutos, costas, daños e intereses.
4. Incumplimiento de la obligación de entrega: Por último, cuando el vendedor se compromete a entregar una cosa ajena pero no lo hace, la validez del contrato de compraventa no se ve comprometida. Sin embargo, el incumplimiento de la obligación esencial de entrega da lugar a la responsabilidad del vendedor, quien puede ser requerido para cumplir con la obligación conforme al artículo 1124 del Código Civil.

#### **4. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES PARA DISTINGUIR LA DOBLE VENTA DE LA VENTA DE COSA AJENA.**

En el OJ español, la venta de cosa ajena y la doble venta son figuras contractuales que, aunque presentan similitudes, requieren distinciones claras a efectos de determinar su validez, eficacia y los derechos de las partes. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha jugado un papel fundamental en la delimitación de estos conceptos, aportando criterios interpretativos que, por un lado, aseguran la protección de los adquirentes de buena fe y, por otro, garantizan la seguridad jurídica en las transacciones. En este apartado, analizaremos los principales criterios seguidos por la jurisprudencia para distinguir entre la venta de cosa ajena y la doble venta, centrándonos en dos sentencias clave: la STS 928/2007, de 7 de septiembre, y la STS 1981/5358, de 31 de diciembre.

En la **STS 928/2007**, el Tribunal Supremo reafirma que, en la venta de cosa ajena, el contrato es válido y eficaz entre las partes, aunque el vendedor no sea propietario en el momento de la celebración. Este fallo se basa en el principio de que el contrato de compraventa genera únicamente **obligaciones** (artículos 1445 y 1450 del Código Civil) y no necesariamente la transmisión inmediata de la propiedad. Esto significa que el vendedor está obligado a proporcionar la cosa al comprador, bien mediante la entrega

directa (si es dueño) o bien adquiriéndola en un momento posterior para poder transmitirla. En caso de incumplimiento de esta obligación, el vendedor debe resarcir al comprador en virtud del **artículo 1101 del Código Civil**, que establece la responsabilidad del deudor por el incumplimiento de sus obligaciones.

El Tribunal subraya que la **validez del contrato de cosa ajena** no depende de la titularidad efectiva del vendedor, sino de su capacidad para generar la obligación de entrega o indemnización. En este contexto, la venta de cosa ajena no implica la inexistencia de objeto, ya que el objeto es la cosa misma, independientemente de que el vendedor la posea o no frente al criterio mantenido por las Audiencias Provinciales<sup>2</sup>.

El **artículo 1473 del Código Civil** también es relevante en esta sentencia porque regula la concurrencia de derechos entre dos compradores de buena fe. En los casos de doble venta, el adquirente que inscriba primero su derecho en el Registro de la Propiedad tiene prioridad, siempre que cumpla con los requisitos de buena fe y título oneroso. Así, el Tribunal establece que la inscripción registral confiere al adquirente no solo la propiedad sino también una **protección especial** frente a otros posibles compradores y ante el verdadero dueño, a través del principio de fe pública registral recogido en el **artículo 34 de la Ley Hipotecaria**.

Por otro lado, en la **STS 1981/5358**, el Tribunal Supremo se centra en un caso particular de opción de compra, donde el vendedor no poseía la plena propiedad del inmueble, sino que solo era usufructuaria, mientras que la nuda propiedad pertenecía a sus hijos. En este contexto, el Tribunal aborda la cuestión de si la venta de cosa ajena es nula por falta de objeto o si genera efectos jurídicos válidos, aun cuando el vendedor no sea el propietario. El Tribunal concluye, en la misma línea que la sentencia antes citada y frente al criterio de la AP<sup>i</sup>, que la venta de cosa ajena es eficaz entre las partes y no está afectada por nulidad, dado que no se requiere que el vendedor sea propietario pleno en el momento del contrato, sino que se obligue a entregar el bien o a indemnizar en caso de no poder hacerlo.

---

<sup>2</sup> Explicaría AP

La sentencia aclara que la venta de cosa ajena y la doble venta se distinguen, principalmente, en que en la doble venta el vendedor transfiere el mismo bien a distintos compradores en condiciones equivalentes, mientras que en la venta de cosa ajena el vendedor carece de la titularidad pero asume una **obligación de resultado** (entregar la cosa o compensar). La **diferencia entre ambas figuras** radica en que la doble venta implica una concurrencia de titularidades, mientras que en la venta de cosa ajena el conflicto de derechos solo surge si el verdadero propietario reivindica la cosa. La venta de cosa ajena es, por lo tanto, eficaz en tanto el propietario real no se oponga y, si se cumplen los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, puede incluso llegar a protegerse el derecho del adquirente de buena fe que inscriba primero su título en el Registro.

La **buena fe del adquirente y la inscripción** son elementos esenciales para que el comprador de buena fe esté protegido. En el caso de la venta de cosa ajena, si el comprador de buena fe inscribe su adquisición en el Registro de la Propiedad, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria establece que dicho adquirente queda amparado frente a cualquier conflicto de titularidad, protegiendo su adquisición y garantizando la seguridad de la transacción. La sentencia concluye que, en el contexto de la venta de cosa ajena, la seguridad jurídica y la estabilidad del tráfico inmobiliario deben prevalecer sobre el interés del propietario que no haya inscrito su derecho, siempre que el adquirente cumpla con los requisitos de buena fe, título oneroso y su inscripción registral.

Ambas sentencias del Tribunal Supremo consolidan la **doctrina de la venta de cosa ajena** al establecer que esta figura no es nula por falta de objeto, dado que el contrato genera obligaciones para el vendedor y **solo será ineficaz si el verdadero propietario reclama la cosa**. El Tribunal ha reiterado que el vendedor no tiene que ser propietario en el momento de la venta, sino que su obligación consiste en proporcionar el bien o indemnizar al comprador en caso de incumplimiento. Solución distinta se da en el caso de doble venta donde el criterio de preferencia de inscripción y buena fe del artículo 1473 del Código Civil resuelve el conflicto a favor del primer comprador que inscribe.

Por último, estas sentencias reflejan una aplicación coherente de la **fe pública registral**. El Registro de la Propiedad se convierte en un medio protector para el tercero de buena fe, lo que refuerza el principio de seguridad jurídica. La protección del tercero de buena

fe (artículo 34 de la Ley Hipotecaria) y la prioridad de inscripción (artículo 1473 del Código Civil) son los principios rectores que, en casos de ventas de cosa ajena y dobles ventas, ofrecen una solución legal al conflicto de titularidades y protegen la validez de las transacciones frente a terceros.

En definitiva, de las sentencias mencionadas se extraen los siguientes criterios para diferenciar entre doble venta y venta de cosa ajena:

1. **Doble venta:** Ocurre cuando el mismo vendedor enajena un bien a dos o más compradores distintos. La propiedad se atribuye al comprador que primero inscribe su derecho en el Registro de la Propiedad, siempre que actúe de buena fe.
2. **Venta de cosa ajena:** Se da cuando el vendedor transmite un bien que no es de su propiedad en el momento de la venta. Este contrato es válido y genera obligaciones entre las partes, pero para que el comprador adquiera la propiedad, es necesario que el vendedor obtenga posteriormente el dominio del bien o que se cumplan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En resumen, la distinción entre doble venta y venta de cosa ajena radica en la titularidad del bien en el momento de la venta y en la protección que ofrece el Registro de la Propiedad al comprador de buena fe que inscribe su derecho.

## 5. BIBLIOGRAFÍA

- Tribunal Supremo. (2007). STS 928/2007, 7 de septiembre de 2007. [Referencia a doble venta y venta de cosa ajena en el Código Civil]. Disponible en vLex: <https://vlex.es/vid/doble-venta-cc-34-lh-m-s-p-n-d-30960051>
- Tribunal Supremo. (1981). STS 1981/5358, 24 de junio de 1981. [Doble venta de inmueble y aplicación de la Ley Hipotecaria]. Disponible en vLex: <https://vlex.es/vid/reales-adquisiciones-non-domino-34-27818127>
- Documento TOL3.969.238. [https://www-tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/tol/documento/show/3969238?general=doble+venta&index=0&navigate\\_url=%2Fbase%2Ftol%2Fesquemas%2Fsearches%2Fnavigate%3Ftoken\\_id%3D678e271dcb970e000f470d95&num\\_found=1&pais=esp&search\\_type=esquemas&search\\_url=%2Fbase%2Ftol%2Fesquemas%2Fsearches%3Findex%3D0%26token\\_id%3D678e271dcb970e000f470d95&token\\_id=678e271dcb970e000f470d95&controller=documents&action=show&appname=tol&legacy=true](https://www-tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/tol/documento/show/3969238?general=doble+venta&index=0&navigate_url=%2Fbase%2Ftol%2Fesquemas%2Fsearches%2Fnavigate%3Ftoken_id%3D678e271dcb970e000f470d95&num_found=1&pais=esp&search_type=esquemas&search_url=%2Fbase%2Ftol%2Fesquemas%2Fsearches%3Findex%3D0%26token_id%3D678e271dcb970e000f470d95&token_id=678e271dcb970e000f470d95&controller=documents&action=show&appname=tol&legacy=true)
- Enrique Lalaguna Dominguez
- Manual Bercovitz.